

**UCHWAŁA NR XXXI/174/20
RADY GMINY TOMASZÓW MAZOWIECKI**

z dnia 30 września 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych
we wsi Zawada w gminie Tomaszów Mazowiecki**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) oraz w związku z uchwałą Nr XXXVI/200/16 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 28 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych we wsi Zawada w gminie Tomaszów Mazowiecki, zmienioną uchwałą nr LXII/368/18 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 17 września 2018 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXVI/200/16 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 28 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych we wsi Zawada w gminie Tomaszów Mazowiecki i zmienioną uchwałą nr V/30/19 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 11 lutego 2019 r. o zmianie uchwały Nr XXXVI/200/16 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 28 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych we wsi Zawada w gminie Tomaszów Mazowiecki zmienionej uchwałą nr LXII/368/18 z dnia 17 września 2018 r., po stwierdzeniu, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tomaszów Mazowiecki przyjętego uchwałą Nr III/27/02 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 20 grudnia 2002 roku, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych we wsi Zawada w gminie Tomaszów Mazowiecki, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 2 000, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Tomaszów Mazowiecki do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik Nr 3 do uchwały.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, określono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i są zgodne z granicami określonymi na załącznikach graficznych do uchwały nr V/30/19 Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki z dnia 11 lutego 2019 r.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) **obszarze** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
- 5) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone na rysunku w skali 1:2000, będącym integralnym załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;

- 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym, w tym również pomiędzy terenami dróg, a terenami przeznaczonymi pod zabudowę;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które przeważa lub będzie przeważać na danej działce budowlanej;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć urządzenia komunikacji kołowej i pieszej, place manewrowe, parkingi, zieleń i elementy małej architektury oraz określone rodzaje przeznaczenia w zakresie ustalonym w Rozdziale 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na działce linię, oznaczoną na rysunku planu, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość lokalizowania nadziemnych kondygnacji budynków, wiat i innych obiektów kubaturowych, od linii rozgraniczających, bez prawa przekraczania tej linii; zakaz przekraczania linii nie dotyczy:
- a) elementów architektonicznych budynków tj.:
 - niezabudowanych ganków, zadaszeń wejść, schodów do budynków, niezadaszonych tarasów, wykuszy, balkonów, loggii, gzymsów, okapów dachów – możliwa lokalizacja do 1,5 m od wyznaczonej linii zabudowy,
 - detali wystroju architektonicznego,
 - b) części podziemnych budynków,
 - c) obudów miejsc gromadzenia odpadów;
- 10) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym; powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych, takich jak schody zewnętrzne, niezadaszone tarasy, rampy zewnętrzne, daszki, markizy, występy dachowe, studzienek piwnicznych, powierzchni pod zadaszeniami i wiatami oraz powierzchni zajmowanej przez szklarnie lub altany;
- 11) **powierzchni zabudowy działki budowlanej** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną jako rzut pionowy po obrysie zewnętrznym ścian budynków na powierzchnię tej działki budowlanej;
- 12) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, obliczonych po zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych w stanie wykończeniowym; do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się elementów drugorzędnych takich jak: balkony, loggie, tarasy, podesty, rampy, pochylnie i inne, określone w pkt 10;
- 13) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 14) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 12°;
- 15) **systemie NCS** – należy przez to rozumieć Naturalny System Barw (Natural Color System) - system opisu barw opracowany przez Skandynawski Instytut Barwy S.A. w Sztokholmie, publikowany w formie wzorników kolorów, umożliwiający opisanie kolorów przez nadanie im jednoznacznych notacji określających procentową zawartość kolorów procentowych (żółtego, czerwonego, niebieskiego i zielonego), koloru białego i czarnego oraz chromatyczności koloru. W zapisie numerycznym koloru pierwsze dwie cyfry świadczą o procentowej domieszce czerni, zaś dwie kolejne o poziomie chromatyczności;
- 16) **budynku wolnostojącym** – należy przez to rozumieć budynek usytuowany na działce budowlanej w odległości minimum 3 m od granic tej działki, z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 17) **obiekcie kubaturowym** – budynki i budowle, którym możliwe jest przypisanie parametru objętości;

18) **nadzorze archeologicznym** – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zamiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne dla całego obszaru**

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) budynki mieszkalne ujęte w gminnej ewidencji zabytków wraz z numerem karty GEZ;
- 5) działki, które bez połączenia z działkami sąsiednimi nie mogą stanowić działek budowlanych;
- 6) zasięg ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów związanych z przebiegiem istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV;
- 7) strefy ochrony archeologicznej;
- 8) wymiary podane w metrach;
- 9) przeznaczenie terenu.

2. Oznaczenia obowiązujące, wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) granice stanowisk archeologicznych;
- 2) obszar szczególnego zagrożenia powodzią wodami rzeki Wolbórki o średnim (1%) prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat;
- 3) granica zasięgu obszaru głównego zbiornika wód podziemnych nr 401 Niecka Łódzka.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1 i 2, są oznaczeniami informacyjnymi.

§ 4. 1. W planie wyodrębnia się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego, wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczony symbolem **MNU**;
- 3) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych ogrodniczych i hodowlanych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **RMn**;
- 4) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **U**;
- 5) teren zabudowy usług publicznych, w tym oświaty i kultury, częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczony symbolem **Up/ZZ**;
- 6) teren zabudowy produkcyjnej i usługowej, oznaczony symbolem **PU**;
- 7) teren rolniczy, oznaczony symbolem **R**;
- 8) teren leśny, oznaczony symbolem **ZL**;
- 9) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem **WS**;
- 10) tereny komunikacji:
 - a) teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem **KDZ**,

- b) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**,
- c) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**,
- d) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**.

2. Tereny wyodrębnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolami cyfrowymi i literowymi, w których część cyfrowa oznacza kolejne numery poszczególnych terenów o tym samym przeznaczeniu, a części literowe określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

3. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – w liniach rozgraniczających:

- 1) tereny dróg publicznych (KDZ, KDL KDD);
- 2) tereny zabudowy usługowej: oświaty (Up/ZZ);
- 3) sieć i urządzenia infrastruktury technicznej realizowane poza liniami rozgraniczającymi dróg.

4. Ustalenie terenów, o których mowa w ust. 3, jako przeznaczonych do realizacji celów publicznych, nie wyklucza możliwości realizacji innych przedsięwzięć w ich granicach, zgodnych z ich przeznaczeniem podstawowym lub przeznaczeniem dopuszczalnym ustalonym w planie, niebędących realizacją celów publicznych.

5. Dopuszcza się realizację celów publicznych na terenach innych, niż wymienione w ust. 3, w ramach przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenu określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) przyjęte rozwiązania w zakresie wysokości budynków, kształtu dachów, stosowanych materiałów wykończeniowych na elewacjach, stosowanych pokryć dachowych oraz kolorystyki elewacji i dachów muszą zapewniać spójność architektoniczną całemu budynkowi i zespołowi budynków na działce budowlanej,
- 2) ustala się kierunek głównej kalenicy dachu budynków – równoległy do granicy frontowej działki budowlanej lub równoległy albo prostopadły do granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- 3) dopuszcza się stosowanie następujących materiałów wykończeniowych w budynkach:
 - a) dla dachów – dachówka, blachodachówka, blacha w arkuszach lub pokrycia bitumiczne,
 - b) dla elewacji – tynk, cegła licowa, kamień, drewno, szkło, metal, beton barwiony,
- 4) ustala się stosowanie nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych na elewacjach;
- 5) ustala się kolorystykę budynków i dachów:
 - a) dachów – odcienie czerwieni, brązu lub szarości; wymogu nie stosuje się do dachów płaskich,
 - b) elewacji – cegła licowa, metal, drewno i kamień w ich naturalnych kolorach; powierzchnie tynkowane lub wykonane z betonu barwionego – w kolorach wg systemu NCS o odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nieprzekraczające 20% chromatyczności barwy; dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynków, nieprzekraczających 30% powierzchni danej elewacji.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się ograniczenia w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) zakazuje się realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
 - a) instalacji do wytwarzania biogazu oraz innych instalacji mających na celu pozyskiwanie energii z odpadów,

- b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego;
- 4) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska tylko w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 5) ustala się ochronę przed hałasem dla istniejącej i projektowanej zabudowy zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 6) ustala się ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami, poprzez realizację zaopatrzenia na ciepło zgodnie z ustaleniami §14 pkt 6;
- 7) ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:
- a) odprowadzanie ścieków zgodnie z ustaleniami §14 pkt 3,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami §14 pkt 4,
 - c) obowiązek, przy realizacji przedsięwzięć, w których występują zanieczyszczenia stwarzające zagrożenia dla jakości wód powierzchniowych i podziemnych, stosowania rozwiązań ograniczających ich emisję do środowiska,
 - d) zakaz lokalizowania wszelkich powierzchniowych i podziemnych składowisk odpadów;
- 8) ustala się ochronę powierzchni ziemi poprzez:
- a) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) obowiązek urządzenia nawierzchni miejsc na pojemniki służące do wstępnego magazynowania odpadów stałych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi;
- 9) ustala się ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym, poprzez:
- a) możliwość realizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej (masztów telefonii komórkowej lub innych obiektów tego typu m.in. wież i masztów radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych), przy czym na terenach przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, to jest terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MN, MNU) oraz terenach zabudowy zagrodowej (RMn), dopuszcza się wyłącznie lokalizację infrastruktury o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych,
 - b) w zasięgu ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów związanych z przebiegiem istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, wyznaczonych w odległości 7,5 m od osi linii na obie strony, z zastrzeżeniem lit. c, zakaz:
 - lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, w granicach strefy ochronnej w terenie, w którym występuje przekroczenie dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego, określone w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego i elektroenergetyki,
 - lokalizacji obiektów budowlanych w odległościach od linii mniejszych niż określają to normy i przepisy odrębne,
 - c) ustalenia pkt 9 lit. b oraz strefy pokazane na rysunku planu, przestają obowiązywać w przypadku przebudowy lub skablowania linii 15 kV.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) obejmuje się ochroną obiekty zabytkowe: dom Zawada nr 238, Zawada nr 136 (w GEZ 132), Zawada nr 190, zlokalizowane w obrębie Zawada, oznaczone na rysunku planu, jako budynki mieszkalne ujęte w gminnej ewidencji zabytków wraz z numerem karty GEZ, poprzez ustalenia w planie;
- 2) dla obiektów zabytkowych o których mowa w pkt 1 ustala się:
- a) obowiązek zachowania wartości zabytkowej obiektu w zakresie: usytuowania, sposobu kształtowania bryły, kompozycji elewacji, detalu architektonicznego, kolorystyki, zastosowanych materiałów wykończeniowych, kształtu dachów, stolarki okiennej i drzwiowej i jej podziałów,

- b) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę obiektu niepowodującą zmiany wyglądu ściany frontowej oraz ścian szczytowych a także dachu,
 - c) nakaz prowadzenia wszelkich prac przy obiekcie zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 3) w zakresie ochrony zabytków archeologicznych ustala się:
- a) w obszarze planu, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, wskazuje się wpisane do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków stanowiska archeologiczne nr 12/AZP 71-56 i nr 42/AZP 71-56,
 - b) w obszarze stanowisk/zabytków archeologicznych o których mowa w pkt 3 lit. a, realizację robót ziemnych lub dokonywanie zmiany charakteru dotychczasowej działalności, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków,
 - c) ustala się strefy ochrony archeologicznej od stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 3 lit. a, oznaczonych graficznie na rysunku planu,
 - d) w przypadku realizacji robót ziemnych lub dokonywanie zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, w granicach strefy ochrony archeologicznej, o której mowa w pkt. 3 lit. c, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego; wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne;
- 4) nie wprowadza się wymogów w zakresie ochrony dóbr kultury współczesnej - nie występują w obszarze.

§ 8. Wymogów w zakresie kształtowania obszarów przestrzeni publicznych nie ustala się - nie występują w obszarze.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu oraz sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) ustala się wskaźniki kształtowania zabudowy, powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy odnoszą się do powierzchni działki budowlanej w granicach terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) dla budynków istniejących lub ich części, położonych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy i linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania dopuszcza się możliwość przebudowy, nadbudowy i remontu budynku, rozbudowa budynku możliwa jest tylko z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu i parametrów zabudowy określonych w planie;
- 5) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy i przebudowy; w przypadku odtworzenia, przebudowy, rozbudowy lub częściowej nadbudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego, dopuszcza się zachowanie ich: wysokości, liczby kondygnacji, kształtu dachu i kąta nachylenia połaci dachowych.

§ 10. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 1) obejmuje się ochroną poprzez zapisy ustaleń planu obiekty zabytkowe i zabytki archeologiczne, zgodnie z ustaleniami § 7;
- 2) ochronie przed inwestowaniem podlegają tereny w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wodami rzeki Wolbórki o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat; zagospodarowanie terenów w granicach oznaczonych graficznie na rysunku planu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 3) część obszaru planu położona jest w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 Niecka Łódzka; zagospodarowanie terenów w granicach obszaru oznaczonego graficznie na rysunku planu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu prawa geologicznego i prawa wodnego;

4) obszary osuwania się mas ziemnych i tereny górnicze – nie występują w obszarze planu.

§ 11. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości, z zachowaniem ustaleń w zakresie scaleń i podziałów nieruchomości określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy wyznacza się:

- 1) zasięg ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów związany z przebiegiem istniejących, napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 15 kV: o szerokości 15,0 m, tj. po 7,5 m od osi linii w obu kierunkach, w zakresie określonym w § 6 pkt 9 lit. b i c;
- 2) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu w granicach, pokazanych graficznie na rysunku planu, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Wolbórki o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat.

§ 13. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się:

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z układem komunikacji lokalnej i układem ponadlokalnym poprzez istniejącą drogę powiatową nr 4332E powiązaną na węźle z drogą ekspresową S-8 zlokalizowaną poza granicami planu;
- 2) dla obsługi obszaru objętego planem i wchodzących w jego skład terenów wyznacza się tereny komunikacji - tereny dróg publicznych: droga zbiorcza (1KDZ), droga lokalna (1KDL) i droga dojazdowa (1KDD).

2. Ustala się warunki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 2, warunki ich dostępności komunikacyjnej oraz warunki obsługi komunikacyjnej terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

3. W granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w następującej liczbie:

- 1) dla samochodów osobowych:
 - a) dla mieszkańców – minimum 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla klientów obiektów usługowych:
 - obiektów usług motoryzacyjnych – minimum 2 stanowiska postojowe na 1 stanowisko obsługi,
 - dla pozostałych obiektów – minimum 1 stanowisko postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej lokalu, lecz nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na obiekt lub lokal,
 - c) dla pracowników obiektu usługowego lub produkcyjnego – minimum 1 stanowisko na 4 pracujących w obiekcie na zmianie, niezależnie od miejsc postojowych dla klientów,
 - d) dla usług oświaty – minimum 1 stanowisko na 4 pracujących w obiekcie na zmianie, oraz minimum 5 miejsc postojowych dla gości, w tym minimum jedno stanowisko przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 2) miejsca parkingowe dla samochodów osobowych, na terenach przeznaczonych pod zabudowę, należy urządzić w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub zamkniętych garaży;
- 3) obowiązek wyznaczanych na: drogach publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu, stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż określona dla stanowisk postojowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ruchu drogowego.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie uzbrojenia terenu:
 - a) ustala się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością ich przebudowy lub rozbudowy,

- b) dla rozwoju urządzeń infrastruktury technicznej ustala się rezerwy terenu w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu, oraz terenów dróg wewnętrznych;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) ustala się rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej,
 - b) ustala się zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej,
 - c) ustala się powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez wodociągi lokalizowane zgodnie z wymogami pkt 1,
 - d) ustala się, że parametry sieci muszą zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych,
 - e) dopuszcza się użytkowanie istniejących indywidualnych lub lokalnych ujęć wód podziemnych na potrzeby istniejących obiektów budowlanych oraz budowę nowych;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków:
- a) ustala się rozwój sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi,
 - c) ustala się odprowadzanie ścieków ze wszystkich obiektów budowlanych w systemie rozdzielczym, do gminnej sieci kanalizacyjnej zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami, z zastrzeżeniem lit. e i f,
 - d) ustala się powiązanie sieci z układem zewnętrznym prowadzącym ścieki do oczyszczalni ścieków poprzez przewody lokalizowane zgodnie z wymogami pkt 1,
 - e) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z wykorzystaniem indywidualnych oczyszczalni ścieków na terenach położonych poza zasięgiem sieci kanalizacyjnej,
 - f) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe wyłącznie, jako rozwiązanie tymczasowe, w przypadku braku dostępu do sieci kanalizacyjnej;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit. b, nakazuje się odprowadzenie tych wód, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami, do ziemi:
 - na nieutwardzony teren działki budowlanej,
 - do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,
 - b) dopuszcza się realizację wspólnych zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących dla kilku działek budowlanych,
 - c) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych nawierzchni ulic do rowów przydrożnych, zbiorników infiltracyjnych lub na teren nieutwardzony w granicach ulicy;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz i systemu gazowniczego:
- a) ustala się rozbudowę sieci gazowej,
 - b) ustala się powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez gazociągi lokalizowane zgodnie z wymogami pkt 1,
 - c) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników zlokalizowanych na terenie działek budowlanych lub butli;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło nakazuje się ogrzewanie pomieszczeń gazem, olejem niskosiarkowym lub innymi paliwami zapewniającymi wysoki stopień czystości emisji spalin, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska; dopuszcza się stosowanie nośników energii wytwarzanych przez odnawialne źródła energii do ogrzewania pomieszczeń oraz produkcję energii elektrycznej i ciepłej wody na potrzeby własne, ze źródeł o mocy nie przekraczającej 100kW z zastrzeżeniem pkt 8;

- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego:
- a) ustala się rozbudowę sieci elektroenergetycznych w zależności od potrzeb,
 - b) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego lub niskiego napięcia,
 - d) ustala się powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez linie elektroenergetyczne oznaczone na rysunku planu oraz linie elektroenergetyczne z nimi powiązane,
 - e) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii zgodnie z ustaleniami pkt 8,
 - f) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej, z uwzględnieniem wymogów przepisów odrębnych w tym przepisów z zakresu ochrony środowiska,
 - g) dopuszcza się lokalizację oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających ulic;
- 8) w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii:
- a) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW, z zastrzeżeniem lit. b i c,
 - b) zakazuje się realizacji instalacji do wytwarzania biogazu oraz innych instalacji mających na celu pozyskiwanie energii z odpadów,
 - c) zakazuje się realizacji elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej moc mikroinstalacji;
- 9) w zakresie dostępu do telekomunikacyjnych połączeń przewodowych ustala się rozbudowę przewodowej sieci telekomunikacyjnej w systemie napowietrzno-kablowym; powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez sieci zlokalizowane zgodnie z wymogami pkt 1;
- 10) w zakresie dostępu do telekomunikacyjnych połączeń bezprzewodowych:
- a) dopuszcza się rozwój bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej,
 - b) dopuszcza się budowę i montaż urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, zgodnie z ustaleniami §6 pkt 9 lit. a;
- 11) w zakresie gospodarki odpadami nakazuje się wstępne magazynowanie i selekcję odpadów na działkach budowlanych w urządzeniach przystosowanych do tego celu oraz odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami.

§ 15. W zakresie wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa ustala się:

- 1) obowiązek, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa, przed wydaniem pozwolenia na budowę, zgłoszenia właściwym organom odpowiedzialnym za bezpieczeństwo wojskowego ruchu lotniczego obiektów o wysokości 50,0 m n.p.t. i większej, w celu ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów;
- 2) obowiązek dostosowania do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych z zakresu obronności państwa:
 - a) dróg publicznych oraz inżynierskich obiektów drogowych,
 - b) sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę,
 - c) sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

§ 16. Ustala się stawki procentowe, stanowiące podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 17.1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami od 1MN do 3MN ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) uzupełniające - obiekty, urządzenia oraz sieć infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, w tym dojazdy do pól.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się formy zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne – wolnostojące lub bliźniacze z zastrzeżeniem pkt 2,
 - b) budynki gospodarcze i garażowe: wolnostojące, zintegrowane z budynkiem mieszkalnym lub lokalizowane bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - c) pomieszczenia usługowe realizowane w bryle budynku mieszkalnego, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 2) na działkach o szerokości mniejszej niż 20,0 m dopuszcza się, lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 30% powierzchni tej działki;
- 4) ustala się intensywność zabudowy liczoną jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) minimalną 0,02,
 - b) maksymalną 0,6;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej na 60%;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) mieszkalnych - 3 kondygnacje, przy czym trzecia kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,
 - b) gospodarczych i garażowych – 1 kondygnacja;
- 7) ustala się maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 10,0 m,
 - b) budynków gospodarczych i garażowych – 8,0 m z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) budynków gospodarczych i garażowych lokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną – 5,0 m,
 - d) innych obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej – 10 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;
- 8) ustala się dachy budynków:
 - a) mieszkalnych – dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie głównych połaci dachowych i nachyleniu 20° – 45°, dopuszcza się dachy płaskie nad częścią garażową lub gospodarczą budynku mieszkalnego,
 - b) gospodarczych i garażowych – dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu do 45° lub dachy płaskie w budynkach lokalizowanych przy granicy z przyległą działką budowlaną;
- 9) ustala się kierunek głównej kalenicy dachu budynków, materiały wykończeniowe oraz kolorystykę budynków, zgodnie z ustaleniami §5.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) ustala się klasyfikację akustyczną jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dla terenów położonych w strefie zasięgu ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów związanych z przebiegiem istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z ustaleniami §6 pkt 9 lit. b i c;
- 4) zgodnie z rysunkiem planu, na fragmencie terenu 1MN występuje stanowisko archeologiczne oraz ustalono strefę ochrony archeologicznej, w granicach tych terenów obowiązują ustalenia §7 pkt 3.

4. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1000,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 100°; dopuszcza się prowadzenie granic działek równoległe do granic istniejących działek.

5. Dopuszcza się możliwość podziału nieruchomości na działki budowlane, na warunkach określonych w ust. 4 pkt 1 i 2, przy czym granica podziału powinna być prostopadła lub równoległa do co najmniej jednej z granic działki dzielonej.

6. Ustalenia ust. 5 nie dotyczą przypadków wydzielenia działek:

- 1) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdzie podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej;
- 3) w celu regulowania stanów prawnych nieruchomości;
- 4) w przypadku wydzielenia działek wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) w celu wydzielenia dróg wewnętrznych w tym dojazdów do pól, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 metrów;
- 6) przy wydzieleniu dróg wewnętrznych, ustala się zachowanie narożnych ściąg drogi przy połączeniu z drogą publiczną o boku minimum 4,0 m, chyba że taki podział uniemożliwia istniejąca zabudowa.

7. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegających terenów komunikacji;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z ustaleniami zawartymi w §13 ust. 3.

9. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

§ 18.1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczonych symbolami od **1MNU** do **6MNU** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;

2) uzupełniające - obiekty, urządzenia oraz sieć infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, w tym dojazdy do pól.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się formy zabudowy:

a) budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe – wolnostojące z zastrzeżeniem pkt 2,

b) budynki usługowe – wolnostojące z zastrzeżeniem pkt 2;

c) budynki gospodarcze i garażowe realizowane w zabudowie mieszkaniowej lub usługowej: wolnostojące, zintegrowane z budynkiem mieszkalnym lub usługowym lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

2) na działkach o szerokości mniejszej niż: 20,0 m dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

3) dopuszcza się zachowanie i rozbudowę istniejących budynków, zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

4) działki o nr ewid. 352/3, 353/3 i 354/3, zlokalizowane w terenie 6MNU i działka o nr ewid. 275/2 zlokalizowana w terenie 4MNU nie mogą być zabudowane jako odrębne nieruchomości (samodzielne działki budowlane); na w/w działkach dopuszcza się realizację zabudowy zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszej uchwale pod warunkiem połączenia tych działek z działkami sąsiednimi w celu uzyskania parametrów działki budowlanej, pozwalających na lokalizację budynku mieszkalnego o szerokości elewacji frontowej minimum 8 m i zagospodarowaniu działki zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego oraz uzyskaniem dostępu do drogi publicznej;

5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 50% powierzchni tej działki;

6) ustala się intensywność zabudowy liczoną jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:

a) minimalną 0,02,

b) maksymalną 0,9;

7) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 30%;

8) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków:

a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – 3 kondygnacje, przy czym trzecia kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,

b) gospodarczych i garażowych – 1 kondygnacja;

9) ustala się maksymalna wysokość:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – 10,0 m,

b) budynków gospodarczych i garażowych – 8,0 m z zastrzeżeniem lit. c,

c) budynków gospodarczych i garażowych zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną – 5,0 m;

d) innych obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej – 12 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;

10) ustala się dachy budynków:

a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych – dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie głównych połaci dachowych i nachyleniu 20° – 45°, dopuszcza się dachy płaskie nad częścią garażową lub gospodarczą budynku,

b) usługowych, gospodarczych i garażowych – dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu do 45° lub dachy płaskie w budynkach lokalizowanych przy granicy z przyległą działką budowlaną;

11) ustala się kierunek głównej kalenicy dachu budynków, materiały wykończeniowe oraz kolorystykę budynków, zgodnie z ustaleniami §5.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

2) ustala się klasyfikację akustyczną jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych; w przypadku realizacji na działce budowlanej tylko funkcji usługowej, terenu tej działki nie zalicza się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie akustycznej;

3) dla terenów położonych w strefie zasięgu ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów związanych z przebiegiem istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z ustaleniami §6 pkt 9 lit. b i c;

4) zgodnie z rysunkiem planu, na fragmencie terenu 5MNU występuje stanowisko archeologiczne oraz ustalono strefę ochrony archeologicznej, a na fragmencie terenu 6MNU ustalono strefę ochrony archeologicznej, w granicach tych terenów obowiązują ustalenia § 7 pkt 3;

4. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działek: 1200,0 m²;

2) minimalna szerokość frontu działek: 20,0 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 100°; dopuszcza się prowadzenie granic działek równoległe do granic istniejących działek.

5. Dopuszcza się możliwość podziału nieruchomości na działki budowlane, na warunkach określonych w ust. 4 pkt 1 i 2, przy czym granica podziału powinna być prostopadła lub równoległa do co najmniej jednej z granic działki dzielonej.

6. Ustalenia ust. 5 nie dotyczą przypadków wydzielenia działek:

1) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdzie podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej;

3) w celu regulowania stanów prawnych nieruchomości;

4) w przypadku wydzielenia działek wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

5) w celu wydzielenia dróg wewnętrznych w tym dojazdów do pól, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 metrów;

6) przy wydzieleniu dróg wewnętrznych, ustala się zachowanie narożnych ścieżek drogi przy połączeniu z drogą publiczną o boku minimum 4,0 m, chyba że taki podział uniemożliwia istniejąca zabudowa.

7. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami §14.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegających terenów komunikacji;

2) ustala się zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z ustaleniami zawartymi w §13 ust. 3.

9. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

§ 19. 1. Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych symbolami: od **1RMn** do **12RMn** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych ogrodniczych i hodowlanych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) uzupełniające - zabudowa garażowa w zabudowie zagrodowej, zabudowa usługowa, wiaty, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, w tym dojazdy do pól, zbiorniki wodne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 2) pomieszczenia usługowe realizowane w bryle budynków mieszkalnego lub gospodarczego lub w odrębnych budynkach;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 50% powierzchni tej działki;
- 4) części działek o nr ewid. 219/2, 222/2, 225/2, 227/2 i 233/3 zlokalizowane w granicach planu w terenie 3RMn; działka o nr ewid. 929/2 zlokalizowana w granicach planu w terenie 8 RMn; działki o nr ewid. 952/1, 952/3 i 954/1 zlokalizowane w granicach planu w terenie 10RMn nie mogą być zabudowane jako odrębne nieruchomości (samodzielne działki budowlane); na w/w działkach dopuszcza się realizację zabudowy zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszej uchwale pod warunkiem połączenia tych działek z działkami sąsiednimi w celu uzyskania parametrów działki budowlanej, pozwalających na lokalizację budynku mieszkalnego o szerokości elewacji frontowej minimum 7 m i zagospodarowaniu działki zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego lub uzyskaniem dostępu do drogi publicznej;
- 5) ustala się intensywność zabudowy liczoną jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) minimalną 0,02,
 - b) maksymalną 1,0;
- 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej –30%;
- 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – 2,
 - b) związanych z produkcją rolną – 2,
 - c) gospodarczych i garażowych – 1;
- 8) ustala się maksymalną wysokość:
 - a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – 10,0 m,
 - b) budynków związanych z produkcją rolną – 10,0 m
 - c) budynków gospodarczych i garażowych – 8,0 m, z zastrzeżeniem lit d,
 - d) budynków gospodarczych i garażowych zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną – 5,0 m;
 - e) innych obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej – 15 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;
- 9) ustala się dachy budynków:

- a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych oraz związanych z produkcją rolną – dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie głównych połaci dachowych i nachyleniu 20° – 45° ; dla budynków usługowych i związanych z produkcją rolną dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich a dla budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy płaskie nad częścią garażową lub gospodarczą,
 - b) gospodarczych i garażowych – dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu do 45° lub dachy płaskie w budynkach lokalizowanych przy granicy z przyległą działką budowlaną;
- 10) ustala się kierunek głównej kalenicy dachu budynków, materiały wykończeniowe oraz kolorystykę budynków, zgodnie z ustaleniami §5.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem stawów o głębokości powyżej 3 m oraz inwestycji celu publicznego;
- 2) w zabudowie zagrodowej zakazuje się lokalizacji obiektów chowu lub hodowli zwierząt w liczbie 40 i więcej dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP),
- 3) ustala się klasyfikację akustyczną jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;
- 4) dla terenów położonych w strefie zasięgu ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów związanych z przebiegiem istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z ustaleniami §6 pkt 9 lit. b i c;
- 5) dla obiektów zabytkowych: dom Zawada nr 136, Zawada nr 238 i Zawada nr 190 obowiązują ograniczenia, zgodnie z ustaleniami §7 pkt 1 i 2;
- 6) zgodnie z rysunkiem planu, na fragmencie terenu 12RMn występuje stanowisko archeologiczne oraz ustalono strefę ochrony archeologicznej, a na fragmencie terenów 2RMn i 4RMn ustalono strefę ochrony archeologicznej, na tych terenach obowiązują ustalenia §7 pkt 3;
- 7) zgodnie z rysunkiem planu, fragment terenu 7RMn położony jest w granicach szczególnego zagrożenia powodzią wodami rzeki Wolbórki:
 - a) gospodarowanie na tych terenach musi być zgodne z ustaleniami §10 pkt 2,
 - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu, jedynie z możliwością remontu i przebudowy.

4. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - 1500,0 m²;
- 2) minimalna powierzchnia działek przeznaczonych pod zabudowę zagrodową - 3 000,0 m²;
- 3) minimalna szerokość frontu działek - 25,0 m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 100° ; dopuszcza się prowadzenie granic działek równoległe do granic istniejących działek.

5. Dopuszcza się możliwość podziału nieruchomości na działki budowlane, przy spełnieniu warunków określonych w ust. 4 pkt 1, 2 i 3, przy czym granica podziału powinna być prostopadła lub równoległa do co najmniej jednej z granic działki dzielonej;

6. Ustalenia ust. 5 nie dotyczą przypadków wydzielenia działek:

- 1) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdzie podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej;

- 3) w celu regulowania stanów prawnych nieruchomości;
- 4) w przypadku wydzielenia działek wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) w celu wydzielenia dróg wewnętrznych w tym dojazdów do pól, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m;
- 6) przy wydzielaniu dróg wewnętrznych, ustala się zachowanie narożnych ściąg drogi przy połączeniu z drogą publiczną o boku minimum 4,0 m, chyba że taki podział uniemożliwia istniejąca zabudowa.

7. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami §14.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegających terenów komunikacji;
- 2) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów zgodnie z ustaleniami zawartymi w §13 ust. 3.

9. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

§ 20. 1. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **1U** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi;
- 2) uzupełniające:
 - a) funkcje mieszkaniowe realizowane w samodzielnych budynkach mieszkalnych lub pomieszczeniach mieszkalnych w budynkach usługowych wyłącznie jako towarzyszące obiektom przeznaczenia podstawowego zlokalizowanym na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa pomieszczeń związanych z funkcją mieszkalną nie może przekraczać 40% ogólnej powierzchni użytkowej zabudowy na działce budowlanej,
 - b) zabudowa magazynowa, jako towarzysząca obiektom przeznaczenia podstawowego,
 - c) budynki gospodarcze i garażowe, jako towarzysząca obiektom przeznaczenia podstawowego,
 - d) obiekty, urządzenia oraz sieć infrastruktury technicznej,
 - e) drogi wewnętrzne, w tym dojazdy do pól.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się formy zabudowy:
 - a) budynki usługowe, mieszkalno-usługowe i mieszkalne – wolnostojące lub lokalizowane bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - b) budynki gospodarcze i garażowe i inne: wolnostojące, zintegrowane z budynkiem usługowym lub lokalizowane bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 50% powierzchni tej działki;
- 3) część działki o nr ewid. 169/2, zlokalizowana w granicach planu, w terenie 1U, nie może być zabudowana jako odrębna nieruchomość (samodzielna działka budowlana); na w/w działce dopuszcza się realizację zabudowy zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszej uchwale pod warunkiem połączenia tej działki z działkami sąsiednimi, w celu zagospodarowania działki zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i uzyskaniem dostępu do drogi publicznej;
- 4) ustala się intensywność zabudowy liczoną jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) minimalną 0,05,
 - b) maksymalną 0,1;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków – 2;

7) ustala się maksymalną wysokość:

- a) budynków –10,0 m,
 - b) innych obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej – 15 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;
- 8) ustala się dachy budynków: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie głównych połaci dachowych i nachyleniu 20° – 45°, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 9) ustala się kierunek głównej kalenicy dachu budynków, materiały wykończeniowe oraz kolorystykę budynków, zgodnie z ustaleniami §5.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, terenów nie zalicza się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie; w przypadku realizacji na działce budowlanej funkcji mieszkaniowych ustala się dla tej działki klasyfikację akustyczną jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych.

4. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1000,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły; dopuszcza się prowadzenie granic działek równoległe do granic istniejących działek.

5. Dopuszcza się możliwość podziału nieruchomości na działki, na warunkach określonych w ust. 4 pkt 1 i 2, przy czym granica podziału powinna być prostopadła lub równoległa do co najmniej jednej z granic działki dzielonej;

6. Ustalenia ust.5 nie dotyczą przypadków wydzielenia działek:

- 1) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdzie podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej;
- 3) w celu regulowania stanów prawnych nieruchomości;
- 4) w przypadku wydzielenia działek wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) w celu wydzielenia dróg wewnętrznych w tym dojazdów do pól, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 metrów;
- 6) przy wydzieleniu dróg wewnętrznych, ustala się zachowanie narożnych ścieżek drogi przy połączeniu z drogą publiczną o boku minimum 4,0 m, chyba że taki podział uniemożliwia istniejąca zabudowa.

7. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegających terenów komunikacji;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z ustaleniami zawartymi w §13 ust. 3.

9. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

§ 21.1. Dla terenu zabudowy usługowej usług oświaty częściowo na obszarze zagrożenia powodzią, oznaczonego symbolem **1Up/ZZ**, ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) zabudowa usługowa z zakresu szkół publicznych, samorządowych instytucji kultury, publicznych obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli oraz opieki nad dziećmi do lat 3,
- b) obiekty sportowe i rekreacyjne,
- c) obiekty usługowe OSP,
- d) tereny zieleni urządzonej;

2) uzupełniające – pomieszczenia usługowe inne; obiekty, urządzenia oraz sieć infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się formy zabudowy:

- a) budynki usługowe: wolnostojące lub lokalizowane przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- b) budynki gospodarcze i garażowe: wolnostojące lub zintegrowane z budynkiem usługowym lub lokalizowane przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 60% powierzchni tej działki;

3) ustala się intensywność zabudowy liczoną jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:

- a) minimalną 0,05,
- b) maksymalną 1,5;

4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%,

5) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych:

- a) budynków usługowych – 3;
- b) budynków gospodarczych i garażowych – 1;

6) ustala się maksymalną wysokość:

- a) budynków usługowych – 12,0 m,
- b) budynków gospodarczych i garażowych – 6,0 m,
- c) innych obiektów budowlanych, w tym sportu i rekreacji oraz z zakresu infrastruktury technicznej – 15 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;

7) ustala się dachy budynków:

- a) usługowych i obiektów sportu i rekreacji – dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie głównych połaci dachowych i nachyleniu do 45° lub dachy płaskie; dopuszcza się stosowanie przekryć łupinowych lub łukowych,
- b) gospodarczych i garażowych: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu do 45° lub dachy płaskie w budynkach lokalizowanych przy granicy z przyległą działką budowlaną;

8) ustala się kierunek głównej kalenicy dachu budynków, materiały wykończeniowe oraz kolorystykę budynków, zgodnie z ustaleniami §5.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) ustala się klasyfikację akustyczną jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobylem dzieci i młodzieży, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zgodnie z rysunkiem planu, fragment terenu Up/ZZ położony jest w granicach szczególnego zagrożenia powodzią wodami rzeki Wolbórki:
 - a) gospodarowanie na tych terenach musi być zgodne z ustaleniami § 10 pkt 2,
 - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu, jedynie z możliwością remontu i przebudowy;
4. Nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
5. Dopuszcza się możliwość podziału nieruchomości na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m².

6. Ustalenia ust. 5 nie dotyczą przypadków wydzielania działek:

- 1) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdzie podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej;
- 3) w celu regulowania stanów prawnych nieruchomości;
- 4) w przypadku wydzielania działek wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) w celu wydzielania dróg wewnętrznych w tym dojazdów do pól, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 m;
- 6) przy wydzielaniu dróg wewnętrznych, ustala się zachowanie narożnych ścieżek drogi przy połączeniu z drogą publiczną o boku minimum 4,0 m, chyba że taki podział uniemożliwia istniejąca zabudowa.

7. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami §14.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegających terenów komunikacji;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z ustaleniami zawartymi w §13 ust. 3.

9. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 22. 1. Dla terenów zabudowy produkcyjnej i usługowej, oznaczonych symbolami: **1PU**; **2PU**; **3PU** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa produkcyjna i usługowa;
- 2) uzupełniające:
 - a) zabudowa magazynowa,
 - b) obiekty, urządzenia oraz sieć infrastruktury technicznej,
 - c) zabudowa mieszkaniowa (tylko zachowanie zabudowy istniejącej) w samodzielnych budynkach mieszkalnych towarzyszących obiektom przeznaczenia podstawowego zlokalizowanych na działce budowlanej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się formy zabudowy:

- a) budynki usługowe i produkcyjne oraz magazynowe – wolnostojące lub zespoły budynków na działce budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 2,
 - b) budynki gospodarcze, garażowe i inne: wolnostojące, zintegrowane z budynkiem usługowym lub produkcyjnymi lub lokalizowane bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 2) na działkach o szerokości mniejszej niż 20,0 m dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 3) dopuszcza się zachowanie i rozbudowę istniejących budynków, zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną na działkach o szerokości 20,0 m i większej;
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 60% powierzchni tej działki;
- 5) ustala się intensywność zabudowy liczoną jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
- a) minimalną 0,1,
 - b) maksymalną 1,2;
- 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków – 2;
- 8) ustala się maksymalną wysokość:
- a) budynków – 15,0 m,
 - b) innych obiektów budowlanych, w tym silosów lub obiektów z zakresu infrastruktury technicznej – 20 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;
- 9) ustala się dachy budynków: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie głównych połaci dachowych i nachyleniu 20° – 45°, dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub płaskich;
- 10) ustala się kierunek głównej kalenicy dachu budynków, materiały wykończeniowe, kolorystykę budynków oraz spadki dachów, zgodnie z ustaleniami §5;
- 11) część działki o nr ewid. 1669, zlokalizowana w granicach planu, w terenie 3PU, nie może być zabudowana jako odrębna nieruchomość (samodzielna działka budowlana); na w/w działce dopuszcza się realizację zabudowy zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszej uchwale pod warunkiem połączenia tej działki z działkami sąsiednimi, w celu zagospodarowania działki zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i uzyskaniem dostępu do drogi publicznej.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem:
 - a) inwestycji celu publicznego,
 - b) zabudowy przemysłowej lub magazynowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni zabudowy 1 ha i większej,
 - c) garaży, parkingów lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni 0,5 ha i większej,
 - d) kontynuacji istniejącej, na dzień uchwalenia planu, w terenie działalności produkcyjnej;

2) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, terenów nie zalicza się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie; w przypadku zrealizowanej na części terenu funkcji mieszkaniowych ustala się dla tej części terenu (działki) klasyfikację akustyczną jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;

3) dla terenów położonych w strefie zasięgu ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów związanych z przebiegiem istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z ustaleniami §6 pkt 9 lit. b i c.

4. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działek: 1200,0 m²;

2) minimalna szerokość frontu działek: 20,0 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego prostopadły; dopuszcza się prowadzenie granic działek równoległe do granic istniejących działek.

5. Dopuszcza się możliwość podziału nieruchomości na działki budowlane, przy spełnieniu na warunkach określonych w ust. 4 pkt 1 i 2, przy czym granica podziału powinna być prostopadła lub równoległa do co najmniej jednej z granic działki dzielonej.

6. Ustalenia ust.5 nie dotyczą przypadków wydzielenia działek:

1) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdzie podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej;

3) w celu regulowania stanów prawnych nieruchomości;

4) w przypadku wydzielenia działek wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

5) w celu wydzielenia dróg wewnętrznych w tym dojazdów do pól, dla których należy zachować minimalną szerokość 5 metrów;

6) przy wydzieleniu dróg wewnętrznych, ustala się zachowanie narożnych ściąg drogi przy połączeniu z drogą publiczną o boku minimum 4,0 m, chyba że taki podział uniemożliwia istniejąca zabudowa.

7. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegających terenów komunikacji;

2) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z ustaleniami zawartymi w §13 ust. 3.

9. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

§ 23. 1. Dla terenów rolniczych, oznaczonych symbolami **od 1R do 7R** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe - tereny rolnicze;

2) uzupełniające:

a) budynki gospodarcze w gospodarstwach rolnych, zabudowa służąca produkcji i obsłudze produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, obiekty chowu lub hodowli zwierząt – tylko w terenach od **1R** do **4R**,

b) zbiorniki wodne,

c) lasy lub zadrzewienia,

d) drogi wewnętrzne; sieć, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej przesyłowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zachowanie rolniczego użytkowania terenu;
- 2) dla terenu **5R, 6R i 7R** ustala się zakaz lokalizacji budynków, o których mowa w ust.1 pkt 2 lit. a;
- 3) ustala się realizację nowej zabudowy zagrodowej przy spełnieniu warunków:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej nie większa niż 30%,
 - b) intensywność zabudowy liczoną jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
 - minimalna: 0,001,
 - maksymalna: 0,6,
 - c) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,
 - d) maksymalną wysokość:
 - budynków –10,0 m,
 - innych obiektów budowlanych, w tym silosów lub obiektów z zakresu infrastruktury technicznej – 15 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, słupów wysokiego napięcia, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie,
 - e) dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie głównych połaci dachowych i nachyleniu 20° – 35° lub dachy płaskie,
 - f) kierunek głównej kalenicy dachu budynków, materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków zgodnie z ustaleniami §7 pkt 3;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenów **5R, 6R i 7R** – nie mniejszy niż 90%,
 - b) dla terenów od **1R** do **4R** – nie mniejszy niż 60%.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem stawów o głębokości powyżej 3 m oraz inwestycji celu publicznego;
- 2) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku terenów nie zalicza się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie akustycznej;
- 3) zgodnie z rysunkiem planu, fragment terenu 5R i teren 6R położone są w granicach szczególnego zagrożenia powodzią wodami rzeki Wolbórki, gospodarowanie na tych terenach musi być zgodne z ustaleniami § 10 pkt 2,
- 4) dla terenów położonych w strefie zasięgu ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów związanych z przebiegiem istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 9 lit. b i c;

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.

5. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów: ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegających terenów komunikacji lub dojazdami gospodarczymi przez tereny istniejącej zabudowy zagrodowej, posiadające bezpośredni dostęp do terenów komunikacji.

7. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 24. 1. Dla terenu lasu, oznaczonego symbolem **1ZL** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – teren leśny,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - obiekty budowlane możliwe do realizacji na gruntach leśnych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarki leśnej.

2. Dla terenów leśnych, obowiązuje zakaz realizacji obiektów budowlanych innych niż dopuszczono w przepisach odrębnych o lasach. Gospodarka leśna w tych terenach powinna być prowadzona zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla terenów położonych w strefie zasięgu ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów związanych z przebiegiem istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z ustaleniami §6 pkt 9 lit. b i c.

§ 25. 1. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego symbolem **1WS** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) uzupełniające – nie ustala się.

2. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych:

- 1) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych innych niż dopuszczono w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 2) nakazuje się utrzymanie udziału powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 100% powierzchni terenu.

3. Zgodnie z rysunkiem planu, na fragmencie terenu **1WS** ustalono strefę ochrony archeologicznej, na tym terenie obowiązują ustalenia § 7 pkt 3 lit. c i d;

§ 26. 1. Dla terenu drogi zbiorczej, oznaczonego symbolem **1KDZ**, ustala się przeznaczenie podstawowe – droga zbiorcza;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się powiązanie z układem drogowym poprzez skrzyżowania z ulicami wyznaczonymi w planie oraz zlokalizowanymi poza granicami planu, na pełnych relacjach skrajnych;
- 2) dla drogi powiatowej nr 4332E, oznaczonej symbolem **1KDZ** ustala się szerokość terenu drogi w liniach rozgraniczających zmienną, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, przy czym linie rozgraniczające drogi ustalone zostały w granicach działki drogowej nr 258, obr. 21 tej drogi;
- 3) ustala się podstawowy przekrój drogi 1/2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu, szerokość jezdni zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną przyległych terenów i działek, z tej drogi;
- 5) dopuszcza się lokalizację w pasie drogowym ścieżek rowerowych.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych - na podstawie przepisów odrębnych ustala się zastosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych prowadzących do ograniczenia poziomu hałasu komunikacyjnego do poziomu co najmniej dopuszczalnego w sytuacji wystąpienia przekroczeń dopuszczalnych poziomów ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

4. Zgodnie z rysunkiem planu, na fragmencie terenu **1KDZ** ustalono strefę ochrony archeologicznej, na tym terenie obowiązują ustalenia §7 pkt 3 lit. c i d.

5. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 27. 1. Dla terenu drogi lokalnej, oznaczonej symbolem **1KDL**, ustala się przeznaczenie podstawowe – droga lokalna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się powiązanie z układem drogowym poprzez skrzyżowania z ulicami wyznaczonymi w planie oraz zlokalizowanymi poza granicami planu, na pełnych relacjach skrętnych;
- 2) dla drogi gminnej nr 116404E, oznaczonej symbolem **1KDL** ustala się poszerzenie pasa drogowego - terenu drogi w liniach rozgraniczających zmienne – od 1,9 m do 4,5 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) ustala się obsługę komunikacyjną przyległych terenów i działek z tej drogi;
- 4) dopuszcza się lokalizację w pasie drogowym ścieżek rowerowych.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) na podstawie przepisów odrębnych ustala się zastosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych prowadzących do ograniczenia poziomu hałasu komunikacyjnego do poziomu co najmniej dopuszczalnego w sytuacji wystąpienia przekroczeń dopuszczalnych poziomów ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 2) zgodnie z rysunkiem planu, fragment terenu położony jest w granicach szczególnego zagrożenia powodzią wodami rzeki Wolbórki, gospodarowanie na tych terenach musi być zgodne z ustaleniami §10 pkt 2.

4. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 28.1. Dla terenu drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem **1KDD**, ustala się przeznaczenie podstawowe – droga dojazdowa;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się powiązanie z układem drogowym poprzez skrzyżowania z ulicami wyznaczonymi w planie oraz zlokalizowanymi poza granicami planu, na pełnych relacjach skrętnych;
- 2) dla drogi, oznaczonej symbolem **1KDD** ustala się szerokość terenu drogi w liniach rozgraniczających – 10,0 m, z trójkątami widoczności o wymiarach 5 x 5 m zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 3) ustala się podstawowy przekrój drogi 1/2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu, szerokość jezdni zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) ustala się z drogi obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek;
- 5) dopuszcza się lokalizację w pasie drogowym ścieżek rowerowych.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych - na podstawie przepisów odrębnych ustala się zastosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych prowadzących do ograniczenia poziomu hałasu komunikacyjnego do poziomu co najmniej dopuszczalnego w sytuacji wystąpienia przekroczeń dopuszczalnych poziomów ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

4. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 29.1. Dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem **1KDW**, ustala się przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się powiązanie z układem drogowym poprzez skrzyżowania z drogą publiczną zlokalizowaną poza granicami planu;

2) dla istniejącej drogi, oznaczonej symbolem **1KDW**, obsługującej tereny poza granicami planu, ustala się szerokość terenu w liniach rozgraniczających – od 6,0 do 9,0 m, z trójkątami widoczności -z jednej strony w granicach wyznaczonej działki drogowej, z drugiej strony o wymiarach 5 x 5 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych - na podstawie przepisów odrębnych ustala się zastosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych prowadzących do ograniczenia poziomu hałasu komunikacyjnego do poziomu co najmniej dopuszczalnego w sytuacji wystąpienia przekroczeń dopuszczalnych poziomów ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

4. Dla terenów położonych w strefie zasięgu ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów związanych z przebiegiem istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z ustaleniami §6 pkt 9 lit. b i c.

5. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

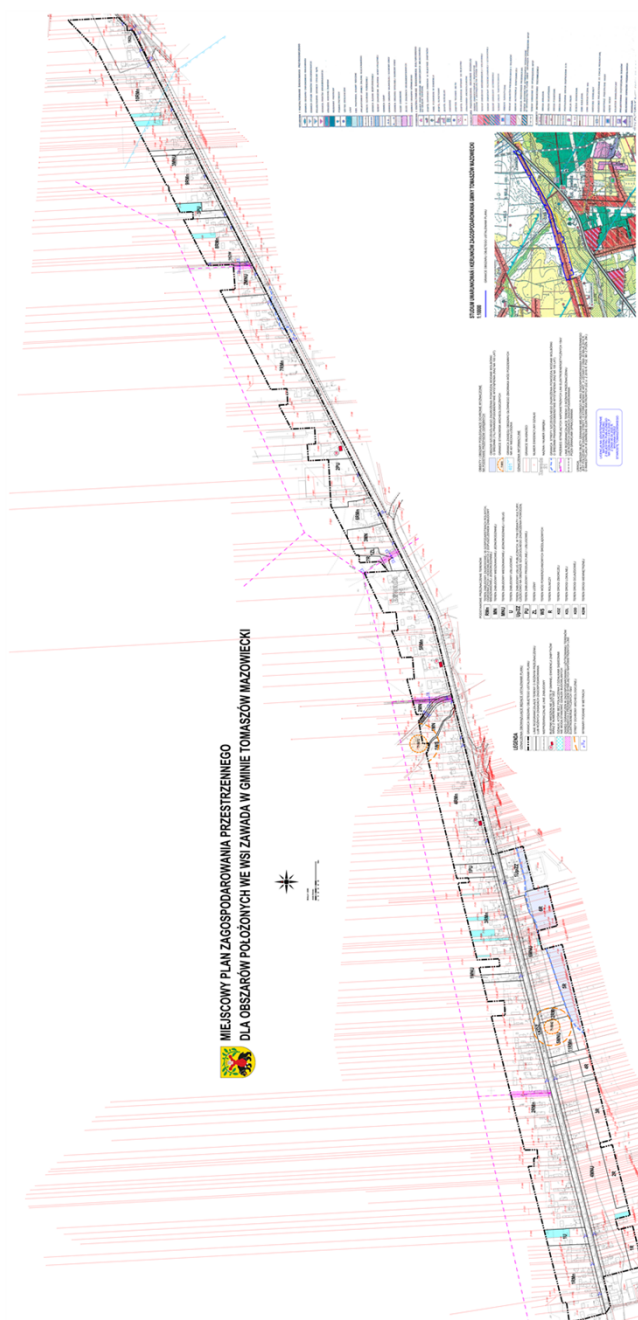
§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tomaszów Mazowiecki.

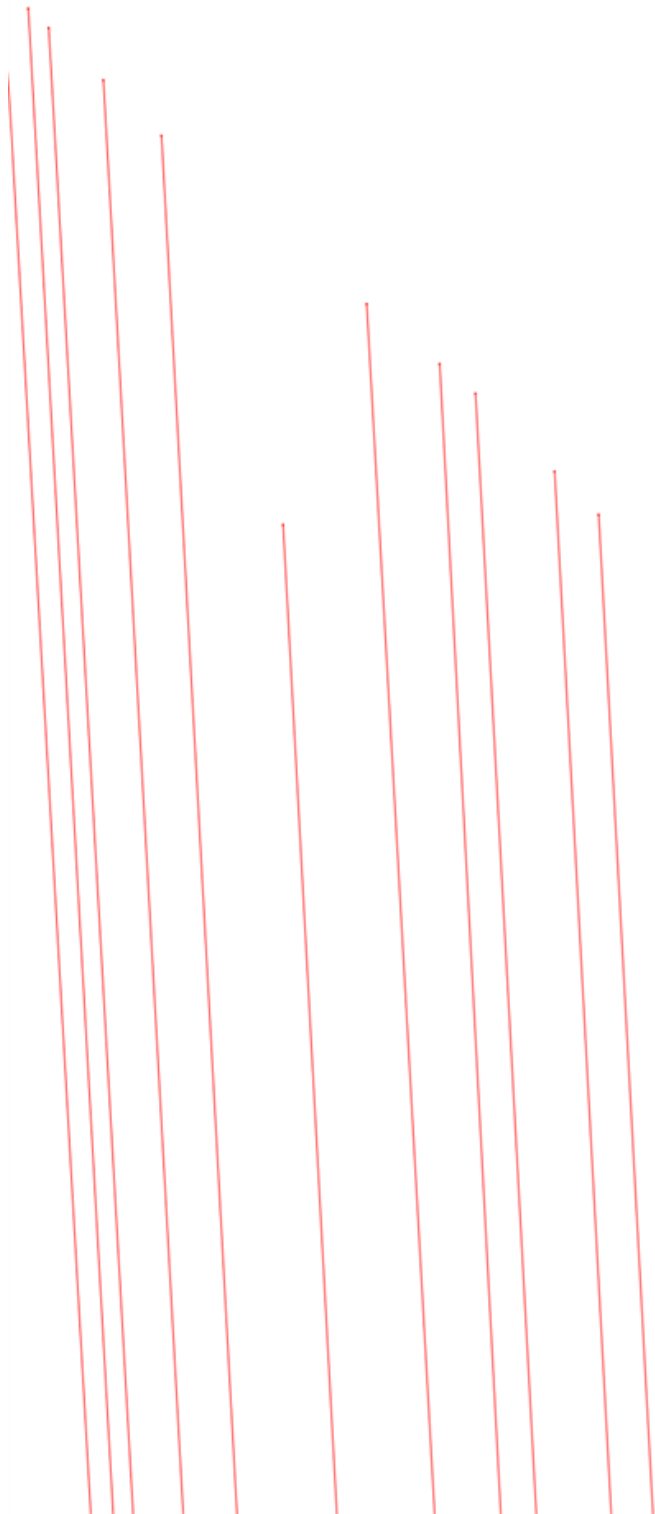
§ 31. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodnicząca Rady Gminy

Krystyna Pierścińska

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXI/174/20
Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki
z dnia 30 września 2020 r.

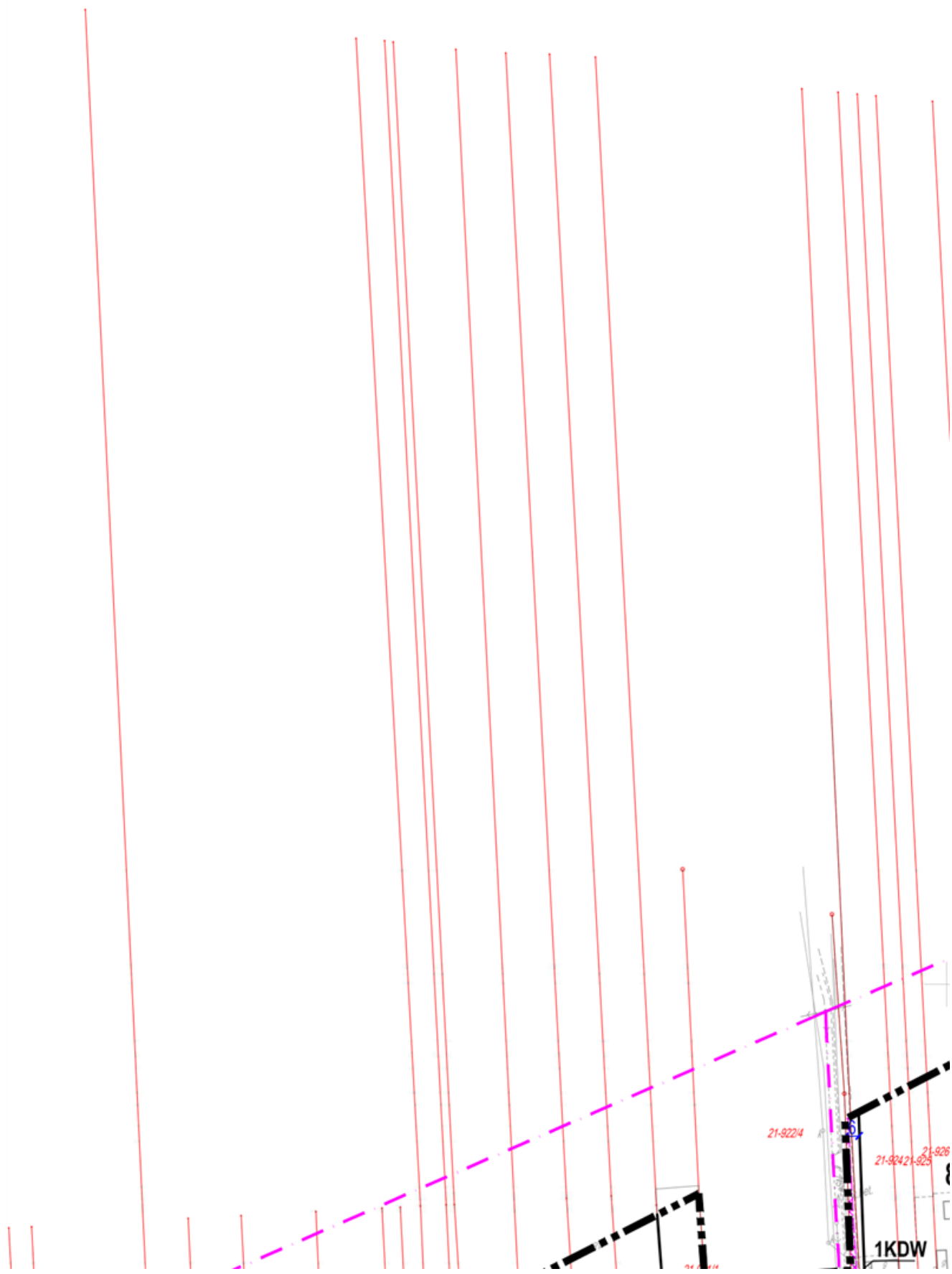


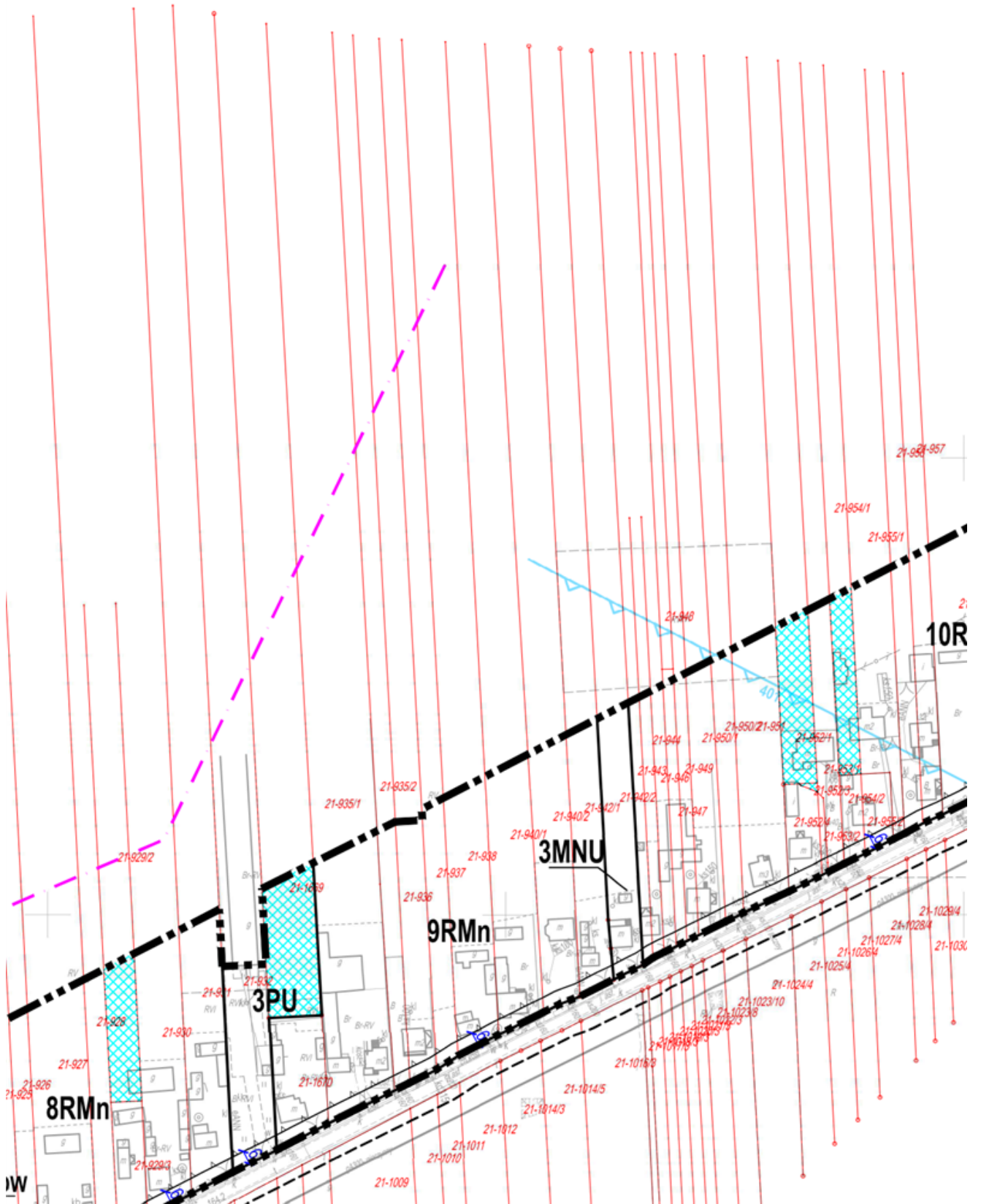


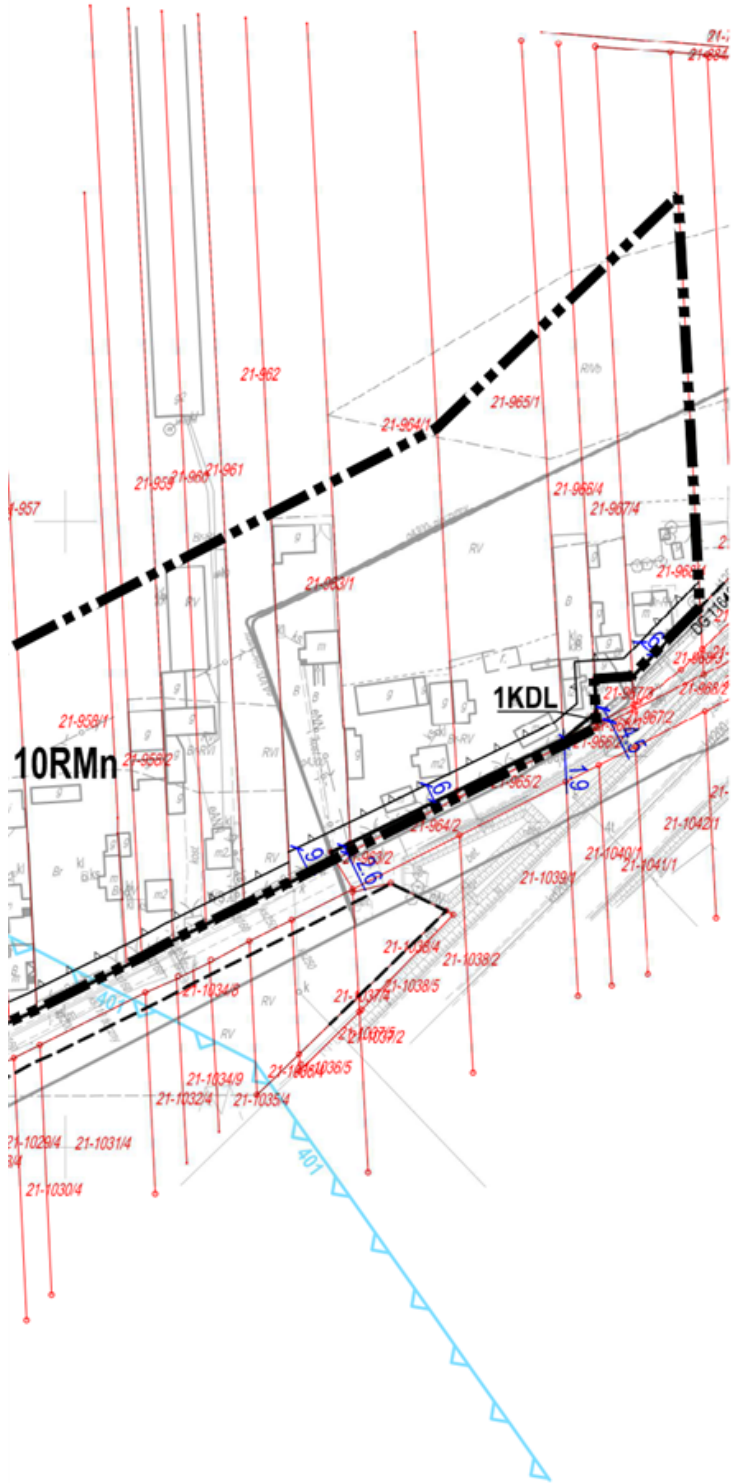
MIEJS

JSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWA

VANIA PRZESTRZENNEGO









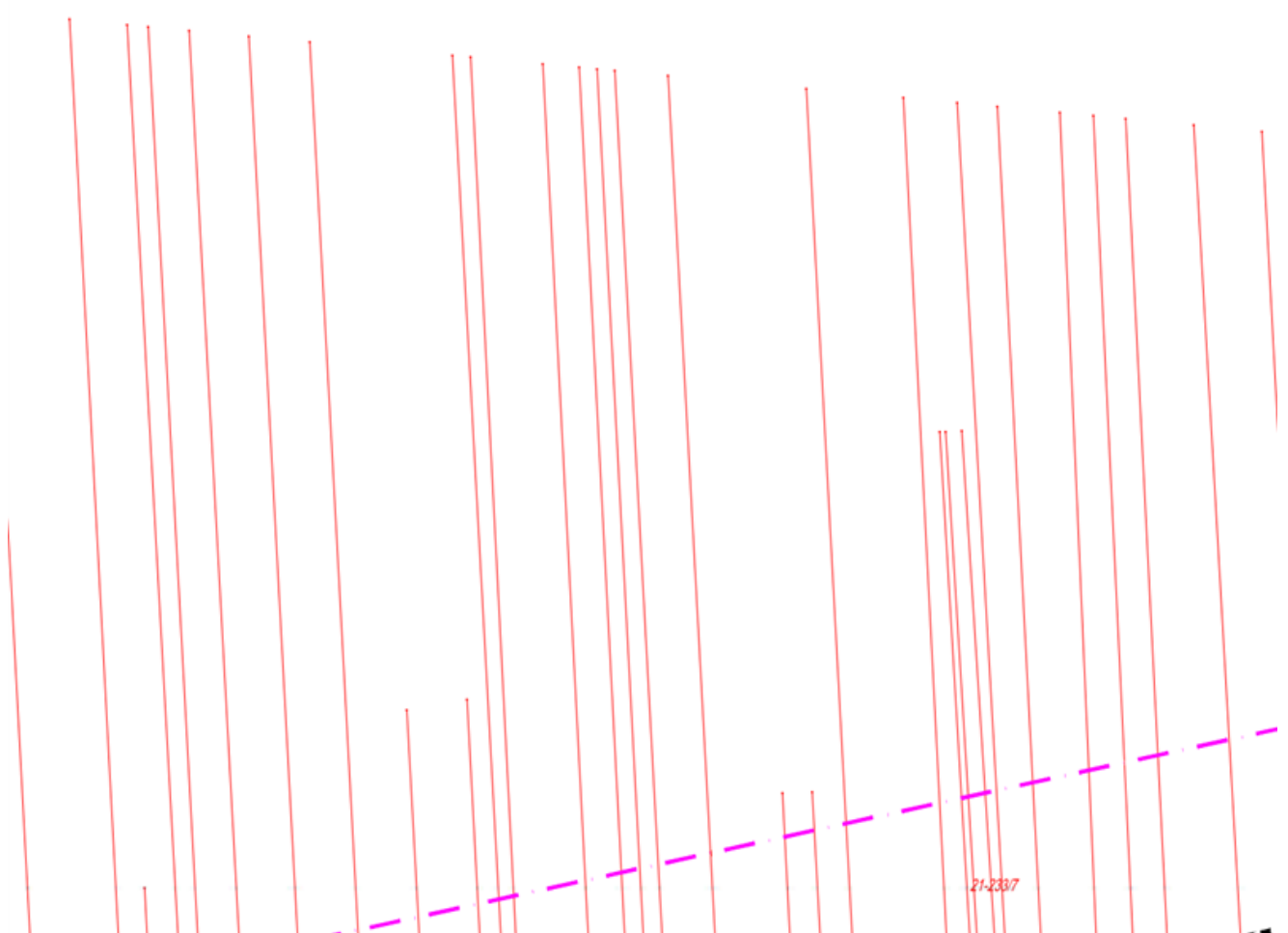
**MIEJS
DLA C**

LOKALNY PLAN ZAGOSPODAROWA OBSZARÓW POŁOŻONYCH WE W



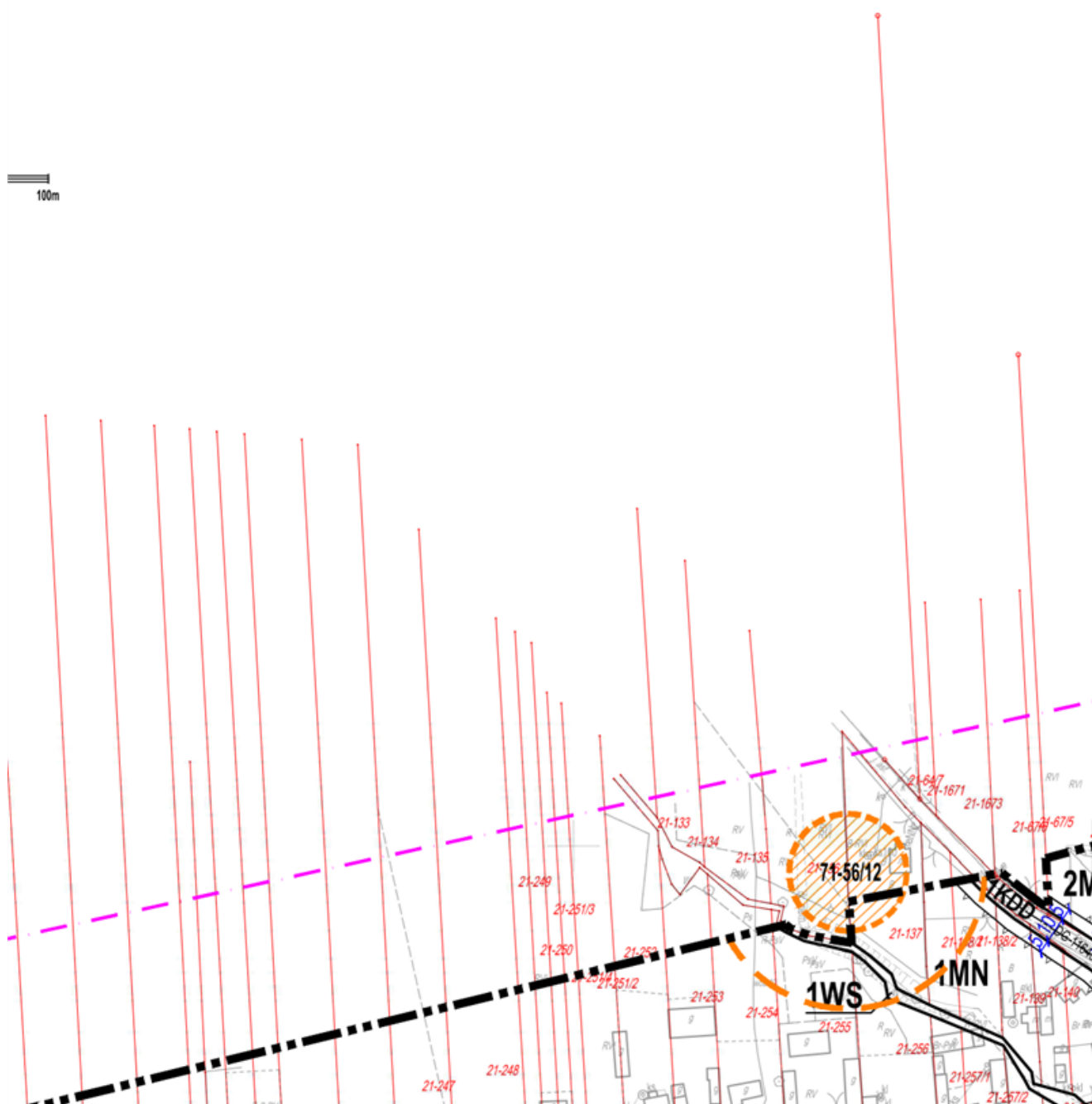
SKALA 1:2000

skala liniowa

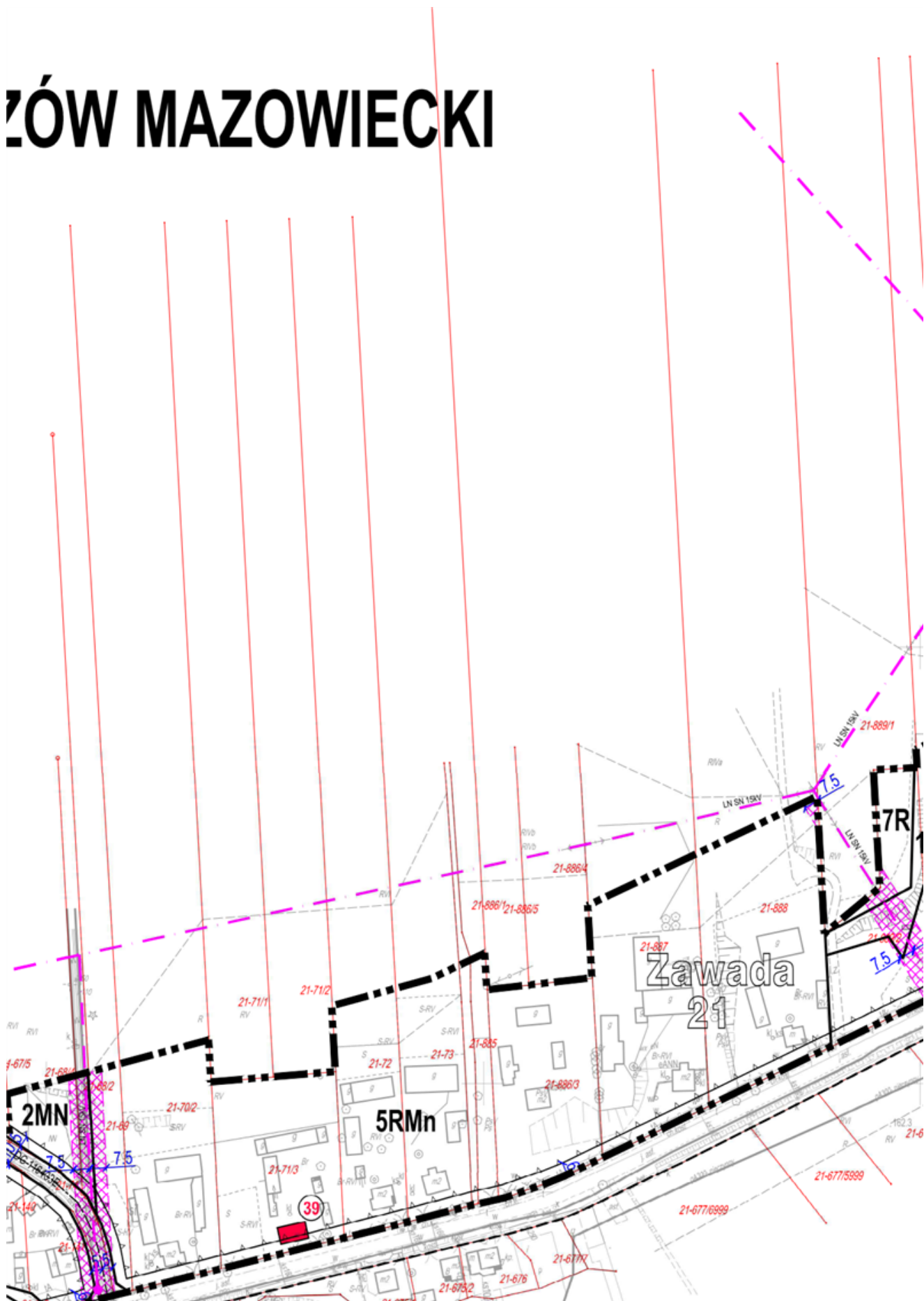


WANIA PRZESILZENNEGO

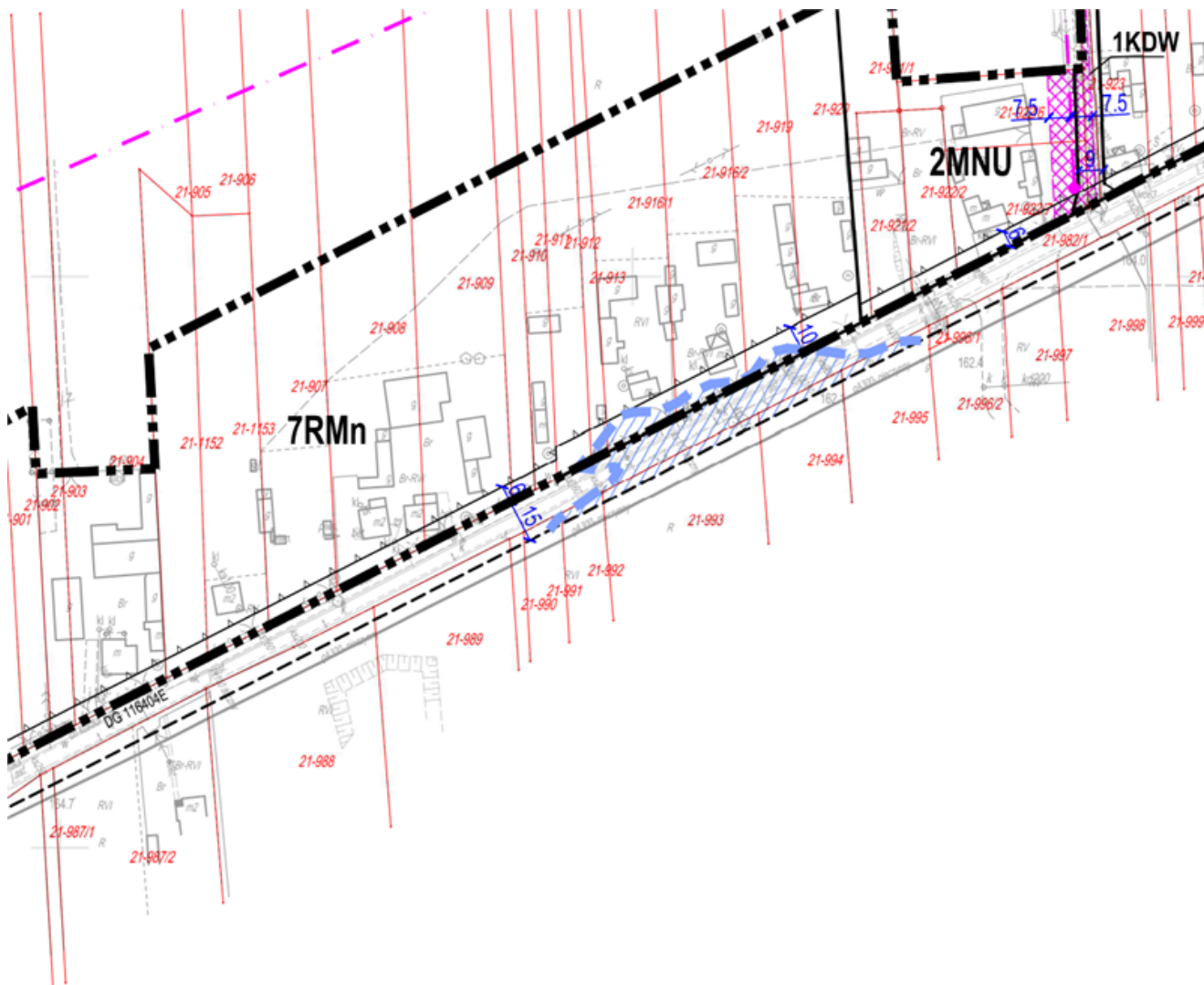
WSI ZAWADA W GMINIE TOMASZCZ

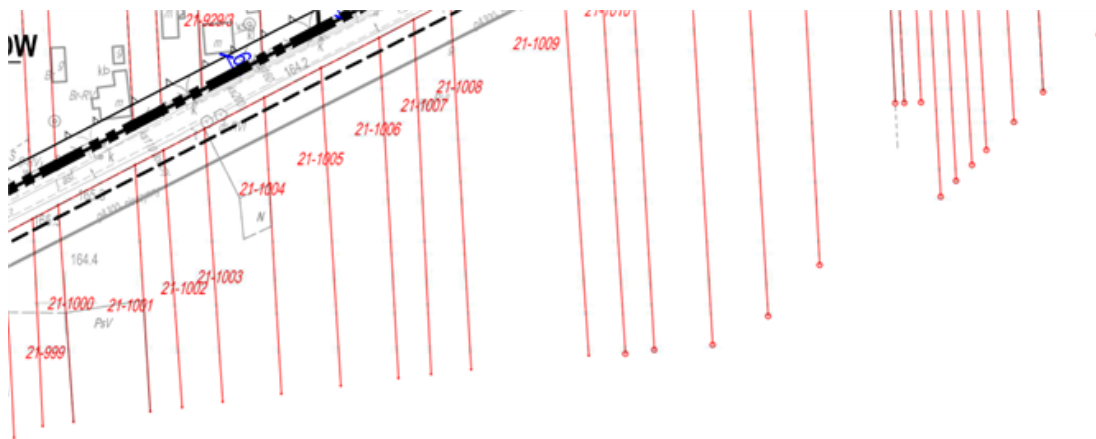


ZÓW MAZOWIECKI









OCHRONA I KSZTAŁTOWI

	GRANICA OBSZARU
	GRANICA OTULINOWA
	PROJEKTOWANA
	GRANICA PARKÓW
	OŚRODEK HODOWCZY
	REZERWAT PRZYRODY
	POMNIK PRZYRODY
	UŻYTEK EKOLOGICZNY
	LASY
	ŁĄKI, PASTWISKA
	PROJEKTOWANE
	STREFA OCHRONY
	GRANICA ZLEWNI
	TERENY ZAGROŻONE
	GRANICA GZMP
	GRANICA OBSZARU
	GRANICA OBSZARU
	GLEBY CHRONIONE
	ZŁOŻE O ZASOBY
	GRANICA OBSZARU

OCHRONA I KSZTAŁTOWI

	UKŁADY PRZESIAŁKOWE DO OBJĘCIA OCHRONY
	ZESPÓŁ DWORSKI
	PARK PODWORSKI
	ZESPÓŁ KLASZTARNY
	ZESPÓŁ KOŚCIELNY
	COMMENTARZ

ŁTOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

OTULIN PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH

WAPNA GRANICA OTULINY SpPK

PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH

HODOWLI ŻUBRÓW

IT PRZYRODY

RZYRODY

EKOLOGICZNY

TWISKA, DOLINY RZECZNE

OWANY ZASIĘG ZALEWU SULEJOWSKIEGO

CHRONY POŚREDNIEJ

ZLEWNI BEZPOŚREDNIEJ

ZAGROŻONE ZALEWEM WODY STULETNIEJ

GZWP

OBSZARU NAJWYŻSZEJ OCHRONY /ONOF/

OBSZARU WYSOKIEJ OCHRONY /OWOF/

HRONIONE

ZASOBACH UDOKUMENTOWANYCH

OBSZARU GÓRNICZEGO

ŁTOWANIE ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

PRZESTRZENIE HISTORYCZNYCH MIEJSCOWOŚCI
CIA OCHRONĄ

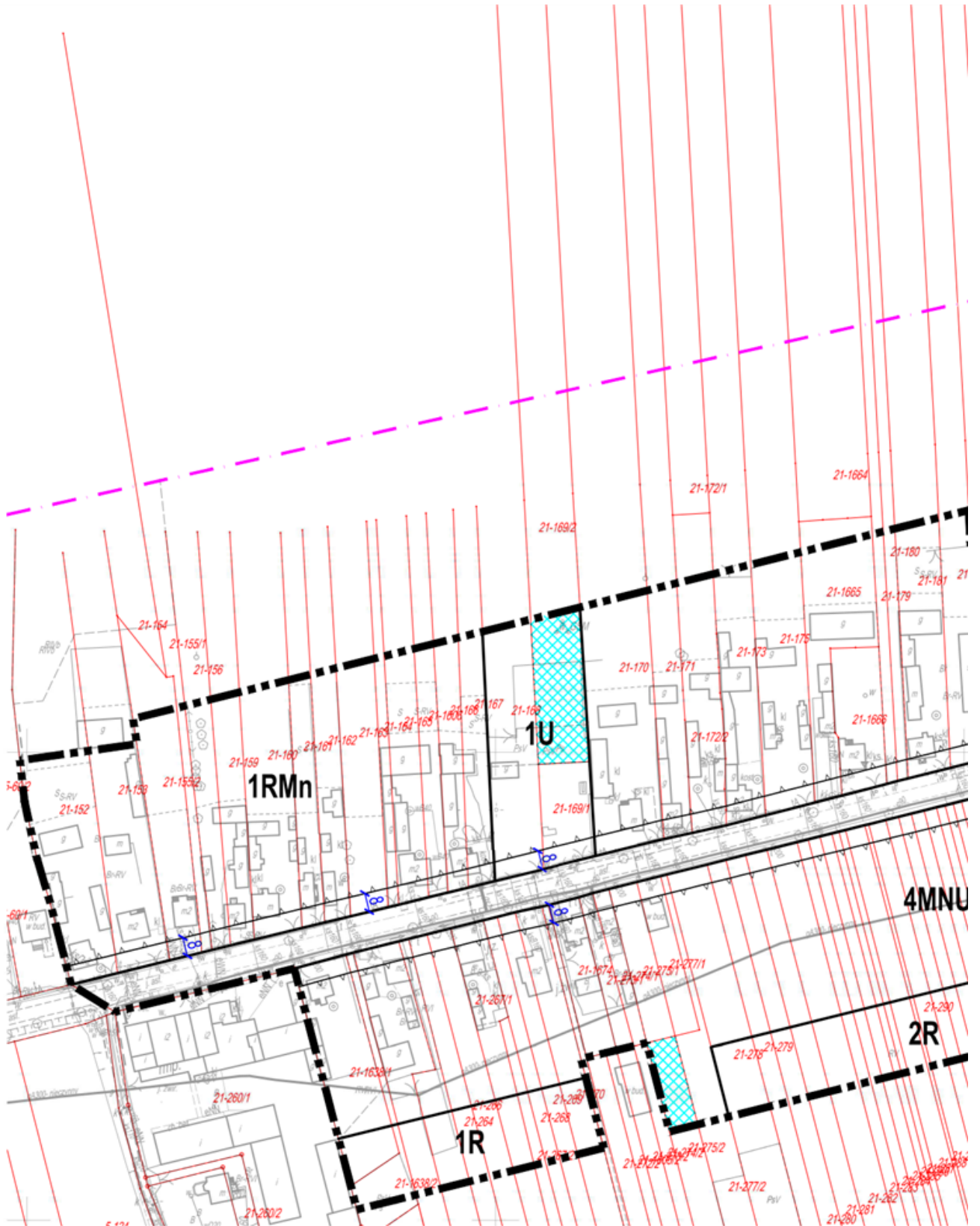
DWORSKO - PARKOWY W REJESTRZE ZABYTKÓW

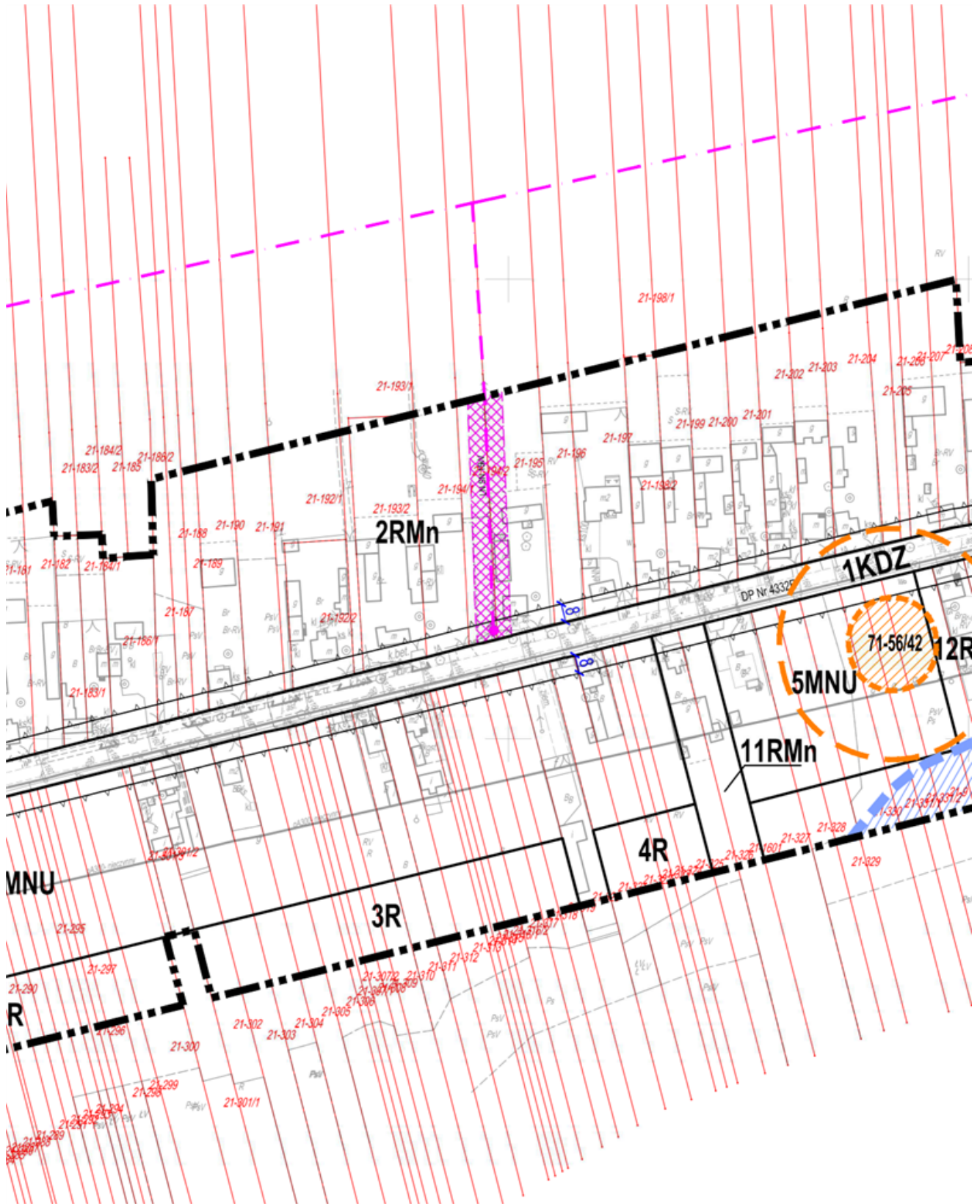
DWORSKI W EWIDENCJI

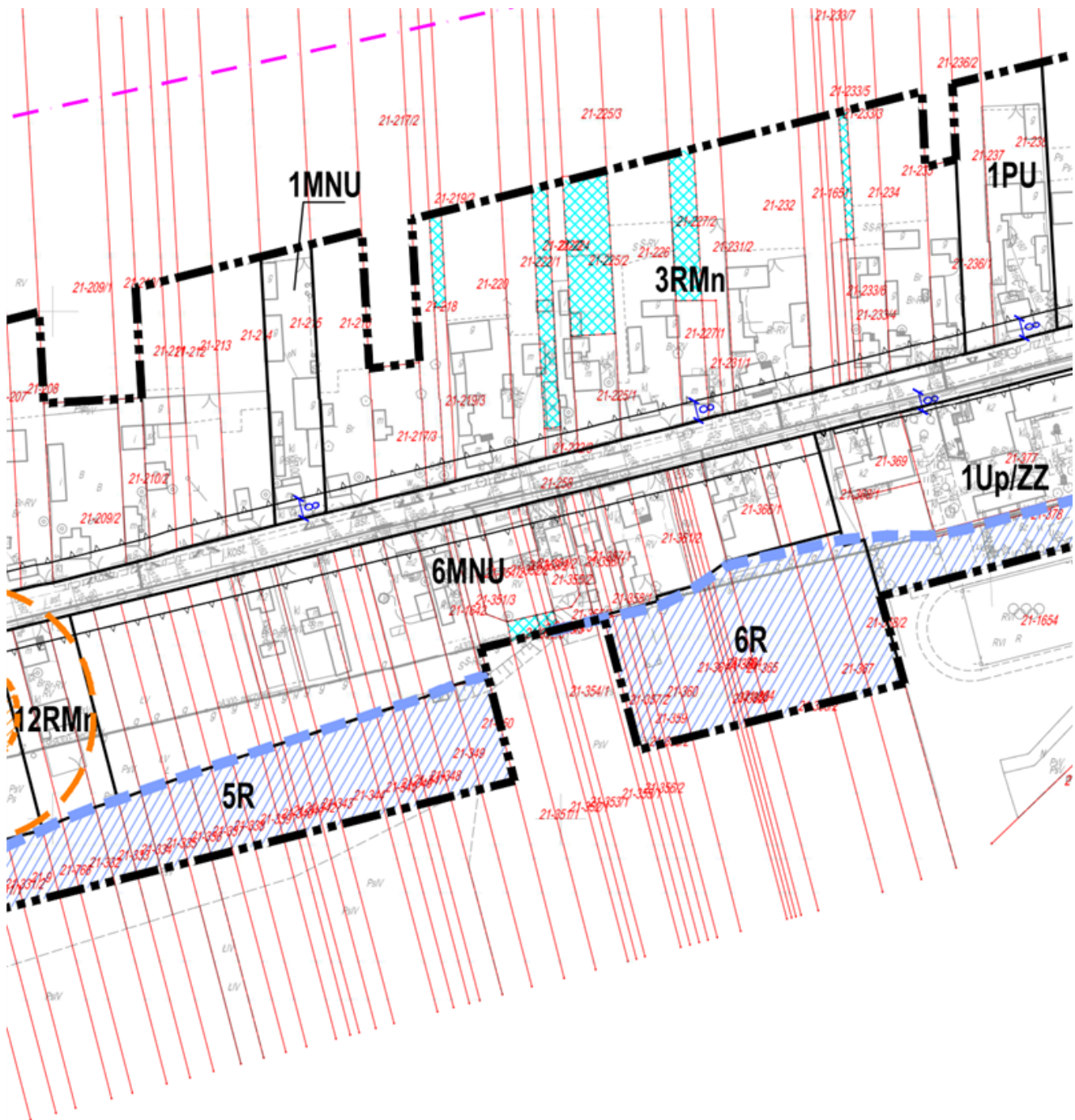
KLASZTORNY

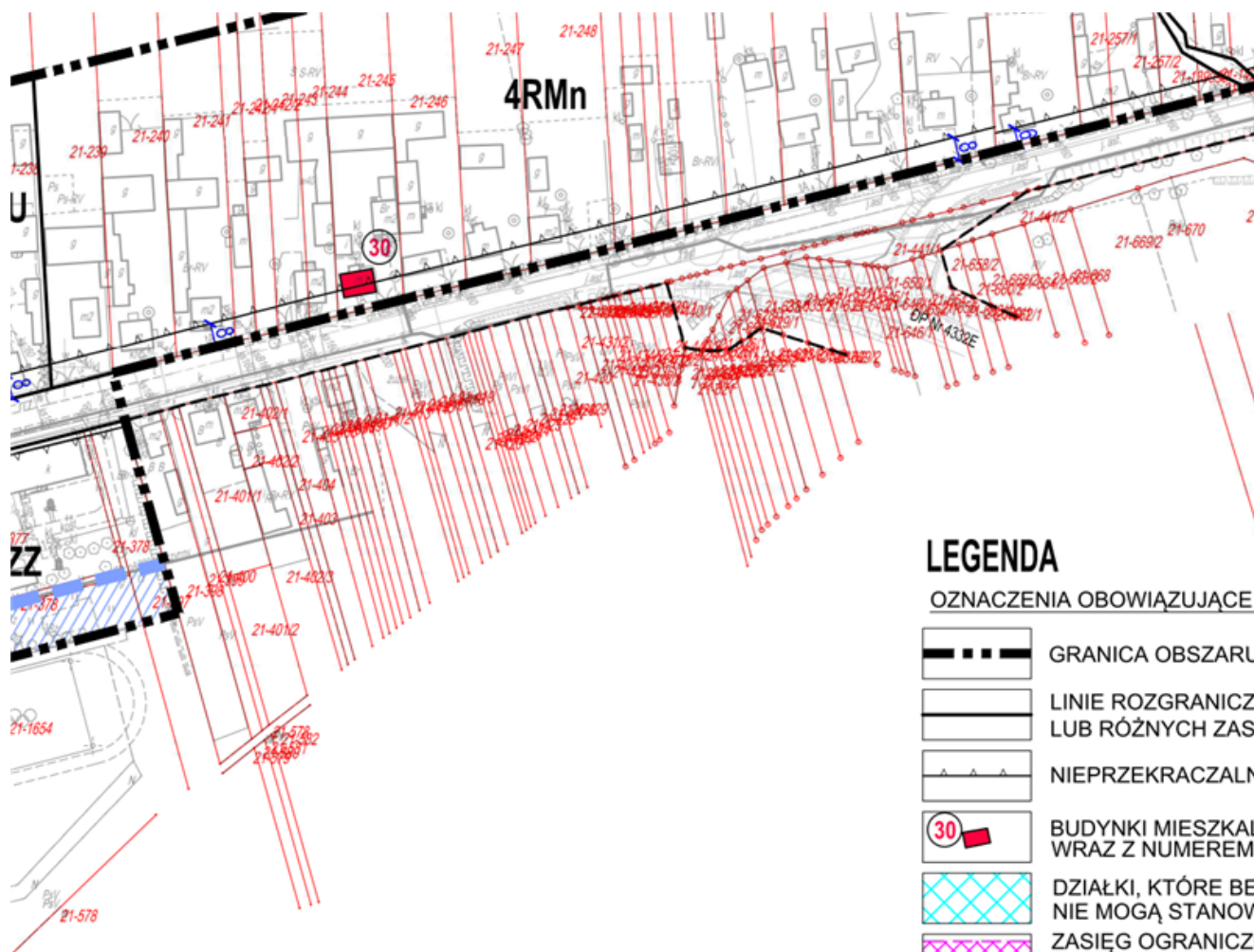
KOŚCIELNY

ŻZ




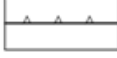




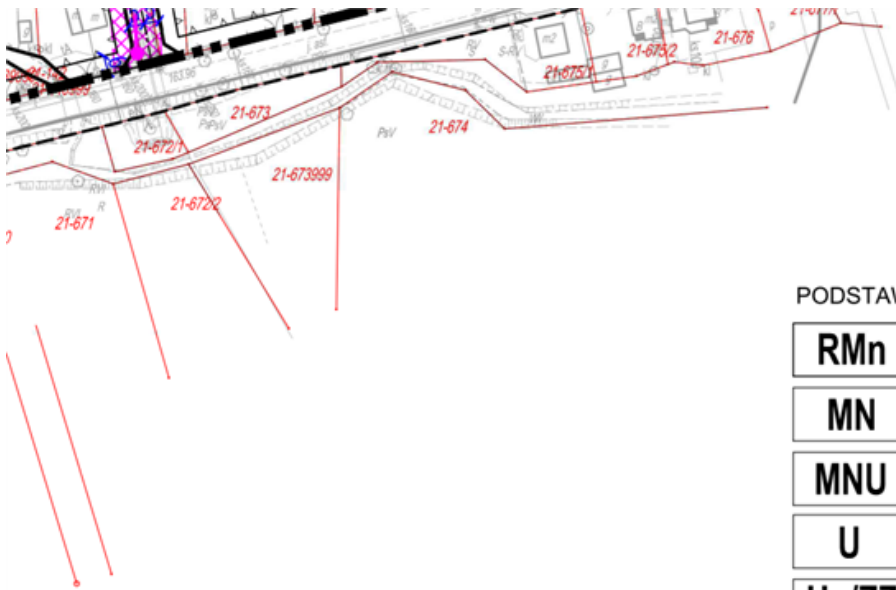




LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

	GRANICA OBSZARU
	LINIE ROZGRANICZ LUB RÓŻNYCH ZAS,
	NIEPRZEKRACZALN
	BUDYNKI MIESZKAŁ WRAZ Z NUMEREM
	DZIAŁKI, KTÓRE BE NIE MOGĄ STANOW
	ZASIEG OGRANICZ ZWIĄZANYCH Z PRZ ELEKTROENERGET
	STREFY OCHRONY
	WYMIARY PODANE



JAŁCE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

ZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU

INICZĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
I ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

ŻALNE LINIE ZABUDOWY

ŻKALNE UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
REM KARTY GEZ

RE BEZ POŁĄCZENIA Z DZIAŁKAMI SĄSIEDNIMI
ANOWIĆ DZIAŁEK BUDOWLANYCH

INICZEŃ W ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENÓW
Z PRZEBIEGIEM ISTNIEJĄCYCH NAWIETRZNYCH LINII
RGETYCZNYCH 15kV

RONY ARCHEOLOGICZNEJ

DANE W METRACH

PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENÓW:

RMn	TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ OGRODNICZYCH I HODOWLANYCH MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNE
MN	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOW
MNU	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOW
U	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
Up/ZZ	TEREN ZABUDOWY USŁUG PUBLIC CZĘŚCIOWO NA OBSZARZE SZCZE
PU	TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNE
ZL	TEREN LEŚNY
WS	TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCI
R	TEREN ROLNICZY
KDZ	TEREN DROGI ZBIORCZEJ
KDL	TEREN DROGI LOKALNEJ
KDD	TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
KDW	TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

ŹW:

OWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH,
NYCH Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY
ZINNEJ

NIOWEJ JEDNORODZINNEJ

NIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG

WEJ

UBLICZNYCH, W TYM OŚWIATY I KULTURY,
SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ

CYJNEJ I USŁUGOWEJ

WYCH ŚRÓDLĄDOWYCH

EJ

OBIEKTY I OBSZARY PODLEGAJĄCE OCHRONIE WY
NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH



OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA
O ŚREDNIM (1%) PRAWDOPODOBIENST



GRANICE STANOWISK ARCHEOLOGICZ



GRANICA ZASIĘGU OBSZARU GŁÓWNE
NR 401 NIECKA ŁÓDZKA

OZNACZENIA INFORMACYJNE



GRANICE WŁASNOŚCI



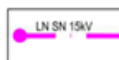
NUMER EWIDENCYJNY DZIAŁKI

Zawada
21

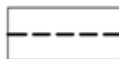
NAZWA I NUMER OBRĘBU



GRANICA STREFY SZCZEGÓLNEGO ZA
O ŚREDNIM PRAWDOPODOBIENSTWIE



PRZEBIEG ISTNIEJĄCYCH NAPOWIETRZ



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓ
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODA
POZA GRANICAMI OPRACOWANIA

UWAGA:

CAŁY OBSZAR OBJĘTY GRANICAMI MIEJSCOWEGO F
JEST POŁOŻONY W ZASIĘGU STREFY, O KTÓREJ M
O INWESTYCJACH W ZAKRESIE ELEKTROWNI WIAT

LICENCJA NA UDOSTĘPNIENIE
MATERIAŁÓW ZASOBU
Z REJESTRU PUBLICZNEGO
NR GGN.6642.3.818.2020_P
Z DNIA 06.04.2020 R.
WYDANA PRZEZ
STAROSTĘ TOMASZOWSKIEGO

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW 1:10000

GRANICE OBSZARU OBJEKTU

WYKAZ WYZNACZONE

WYKAZ WYZNACZONE
WYKAZ WYZNACZONE
WYKAZ WYZNACZONE

WYKAZ WYZNACZONE

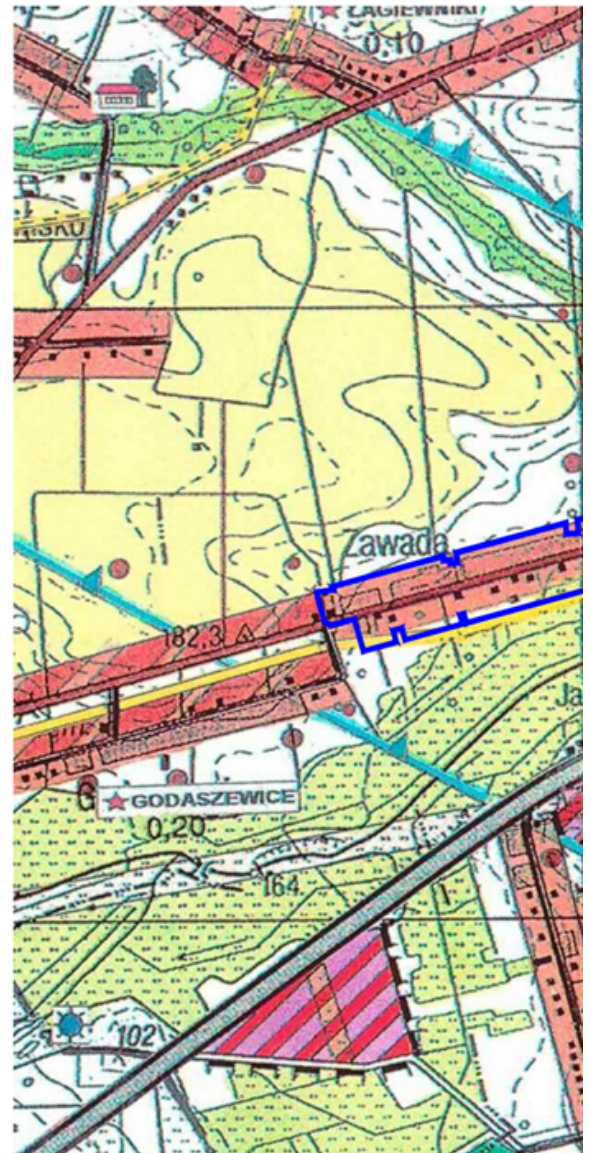
WYKAZ WYZNACZONE

WYKAZ WYZNACZONE
WYKAZ WYZNACZONE

WYKAZ WYZNACZONE

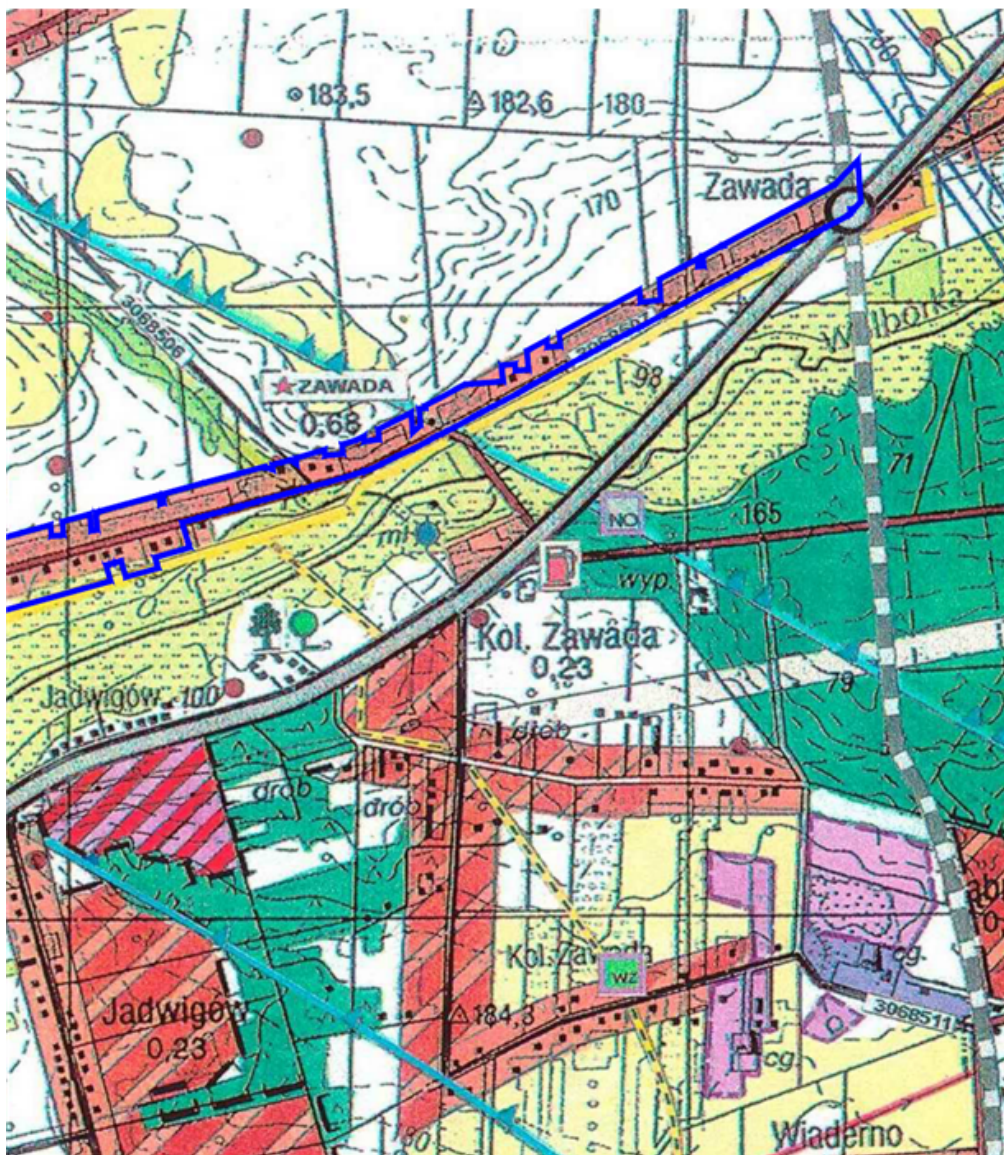
WYKAZ WYZNACZONE
WYKAZ WYZNACZONE

WYKAZ WYZNACZONE
WYKAZ WYZNACZONE
WYKAZ WYZNACZONE



WNIOSEK O ZAGOSPODAROWANIE GMINY TOMASZÓW MAZOWIECKI

OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU



	COMMENTARZ
	ZABYTEK TECH
	ZESPÓŁ STANO
	STANOWISKA A
STRUKTURA PRZESTRZI	
	TERENY ZAMNY ZGODNIE Z OBI
	TERENY ZABUD
	TERENY ZABUD
	TERENY ZABUD
	TERENY USŁUG
	OBIEKTY TURK
	TERENY ZAKŁA
	TERENY AKTYW
	ROLNICZA PRZI
	TERENY BUDOW W OBOWIAZUJ
	TERENY WSKAZ
ELEMENTY INFRASTRUKTURY	
	DROGA KRAJO
	DROGA WOJEW
	DROGA POWIA
	DROGA GMINN
	POSTULOWANA
	STACJA PALIW
	ŚCIEŻKA ROWE
	LINIA KOLEJOW
	LINIA ENERGET
	GAZOCIĄG ISTN
	GAZOCIĄGI PRO
	MAGISTRALNE PE
	WJĘCIE WODY
	KOLEKTOR KAN
	PROJEKTOWANA
	SKŁADOWISKO C
	RADIOLINIA

32

TECHNIKI -MŁYN

STANOWISK WPISANY DO REJESTRU

ISKA ARCHEOLOGICZNE

STRZIENNA - KIERUNKI ROZWOJU

ZAINWESTOWANE I ROZWOJOWE
Z OBOWIĄZUJĄCYM PLANEM GMINY

ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ

ZABUDOWY REZYDENCJONALNEJ I LETNISKOWEJ

ZABUDOWY LETNISKOWEJ

USŁUG TURYSTYCZNYCH

TURYSTYCZNE

ZAKŁADÓW PRODUKCYJNYCH I SKŁADÓW

AKTYWIZACJI GOSPODARCZEJ

A PRZESTRZENI PRODUKCYJNA

BUDOWNICTWA LETNISKOWEGO WYZNACZONE
W PLANIE GMINY - OBOWIĄZEK SPORZĄDZENIA MPZP

WSKAZANE DO SPORZĄDZENIA MPZP

STRUKTURY TECHNICZNEJ

KRAJOWA

WOJEWÓDZKA

POWIATOWA

GMINNA

DWANA DROGA EKSPRESOWA S-74

PALIW

ROWEROWA

LEJOWA

ERGETYCZNA WN

G ISTNIEJĄCY

SI PROJEKTOWANE ZE STACJĄ REDUKCYJNĄ

ALE PRZEBYŁOWE WODY

KODY

R KANALIZACYJNY

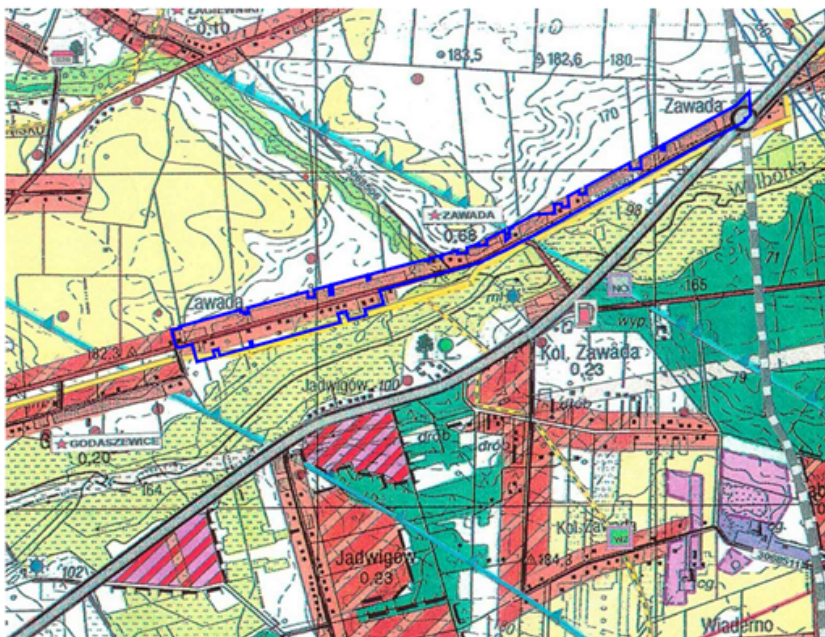
DWARNA OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW

ISKO ODPADÓW PRZEMYSŁOWYCH

A

STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA GMINY TOMASZÓW MAZOWIECKI
1:10000

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU



OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- GRANICA OTULIN PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- PROJEKCYJNA GRANICA OTULINY SPFK
- GRANICA PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- OŚRODEK HODOWLI ŻUBRÓW
- REZERWAT PRZYRODY
- POMNIK PRZYRODY
- UŻYTEK EKOLOGICZNY
- LASY
- ŁĄKI, PASTWISKA, DOLNY RZECZNE
- PROJEKCYJNY ZAMĘG ZALEWU SUŁEJOWSKIEGO
- STREFA OCHRONY POŚREDNIEJ
- GRANICA ZLEWNI BEZPOŚREDNIEJ
- TERENY ZAGROŻONE ZALEWEM WODY STULETHNIEJ
- GRANICA GZMP
- GRANICA OBSZARU NAJWYŻSZEJ OCHRONY JOWY
- GRANICA OBSZARU WYSOKIEJ OCHRONY JOWY
- GLEBY CHRONIONE
- ZŁOŻE O ZASOBACH UDOKUMENTOWANYCH
- GRANICA OBSZARU GÓRNICZEGO

OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

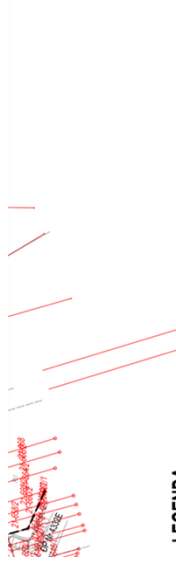
- ŁĄKI PRZESTRZENNE HISTORYCZNYCH MIEJSCOWOŚCI DO OBIĘCIA OCHRONY
- ZESPÓŁ DWORSKO-PARKOWY W REJESTRZE ZABYTKÓW
- WSK POCHORSKI W EWDENCJA
- ZESPÓŁ KLASZTORNY
- ZESPÓŁ KOŚCIELNY
- OMENTARZ
- ZABYTEK TECHNICZNY-MŁYN
- ZESPÓŁ STANOWISK WYPISANY DO REJESTRU
- STACJONISKA ARCHEOLOGICZNE

STRUKTURA PRZESTRZENNA - KIERUNKI ROZWOJU

- TERENY ZAMIESZKALNE I RODZAJNE ZGODNE Z OBOWIĄZUJĄCYM PLANEM GMINY
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ
- TERENY ZABUDOWY REZYDENCJONNEJ I LETNISKOWEJ
- TERENY ZABUDOWY LETNISKOWEJ
- TERENY USŁUG TURYSTYCZNYCH
- OBIEKTY TURYSTYCZNE
- TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNYCH I SKŁADÓW
- TERENY AKTYWIZACJI GOSPODARZEJ
- ROLNICZA PRZEKAZAŃ PRODUKCYJNA
- TERENY SUBWIDOWCZYNIA LETNISKOWEGO WYWĄŻACZONE WY OBOWIĄZUJĄCYM PLANEM GMINY - OBOWIĄZK SPORZĄDZENIA MPZP
- TERENY WYKAZANE DO SPORZĄDZENIA MPZP

ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- DROGA KRAJOWA
- DROGA WOJEWÓDZKA
- DROGA POWIATOWA
- DROGA GMINNA
- POSTULOWANA DROGA EKSPRESOWA S-74
- STACJA PALIW
- ŚCIEŻKA ROZOWEROWA
- LINIA KOLEJOWA
- LINIA ENERGETYCZNA WN
- GAZOCIĄG KISZKOWY
- GAZOCIĄG PROJEKCYJNY ZE STACJĄ REDUKCYJNĄ
- MAGISTRALNIE PRZESYŁOWE WODY
- URZĘD WODY
- KOLEKTOR KANALIZACYJNY
- PROJEKCYJNA CZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
- SKŁADOWISKO COPNÓW PRZEMYSŁOWYCH
- RADIOLINA



LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU
- LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINE ZABUDOWY
- BUDYNKI MIESZKALNE UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW WRAZ Z NUMEREM PARTI I GEZ.
- DZIAŁKI, KTÓRE BEZ POŁĄCZENIA Z DZIAŁKAMI SASIEDNIMI NIE MOGĄ STANOWIĆ DZIAŁEK BUDOWLANYCH
- ZASIEG OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENÓW W ZAKRESIE LINII NIEJĄCYCH NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH 15kV
- STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
- WYMIARY PODANE W METRACH

PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- RmIn** TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, OGRODNICZYCH I HODOWLANÝCH Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MNU** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG
- U** TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- Up/ZZ** TEREN ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH, W TYM OŚWIATY I KULTURY, CZĘŚCIOWO NA OBSZARZE SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZIA
- PU** TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ I USŁUGOWEJ
- ZL** TEREN LEŚNY
- WS** TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- R** TEREN ROLNICZY
- KDZ** TEREN DROGI ZBIORCZEJ
- KDL** TEREN DROGI LOKALNEJ
- KDD** TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- KDW** TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

OBJEKTY I OBSZARY PODLEGAJĄCE OCHRONIE WYZNACZONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

- OBZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZIA WODAMI WOLBÓRKI O ŚREDNIM (1%) PRAWDOPODOBIEŃSTWIE WYSTĄPIENIA (RAZ NA 100 LAT)
- GRANICE STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- GRANICA ZASIEGU OBSZARU GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 401 WIECKA ŁÓDZKA

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- GRANICE WŁASNOŚCI
- NUMER EWIDENCYJNY DZIAŁKI
- NAZWA I NUMER OBRĘBU
- GRANICA STREFY SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZIA WODAMI WOLBÓRKI O ŚREDNIM PRAWDOPODOBIEŃSTWIE WYSTĄPIENIA (RAZ NA 100 LAT)
- PRZEBIEG ISTNIEJĄCYCH NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH 15kV
- LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA GRANICAMI OPRACOWANIA

UWAGA:
 CAŁY OBSZAR OBJĘTY GRANICAMI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JEST POŁOŻONY W ZASIEGU STREFY, O KTÓREJ MÓWA W ART. 4 USTAWY Z DNIA 20 MAJĄ 2016 R. O INWESTYCJACH W ZAKRESIE ELEKTROWNI WIATROWYCH (DZ.U. Z 2016 R. POZ. 961 Z POZ.N. ZMI.)

LICENCJA NA UDOSTĘPNIENIE MATERIAŁÓW ZASOBU Z REJESTRU PUBLICZNEGO NR GGN.6642.3.818.2020.P
 DATA ODTWARZENIA: 2023-05-11 10:22:21
 WYDZIAŁ PRZEDMIOTÓW I METOD PRZEDMIOTU
 STAROSTĘ TOMASZOWSKIEGO

Przewodnicząca Rady Gminy

Krystyna Pierścińska

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXI/174/20
Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki
z dnia 30 września 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086, 1378) Rada Gminy Tomaszów Mazowiecki, rozstrzyga co następuje:

Po wejściu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Zawada w Gminie Tomaszów Mazowiecki, przewiduje się realizację oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to budowa sieci wodociągowej i docelowo kanalizacyjnej oraz budowa dróg publicznych. Inwestycje te realizowane będą ze środków własnych Gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych. Realizacja odbywać się będzie jednostkami wykonawczymi, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych.

§ 2. 1. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będzie odbywać się z budżetu Gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ze środków własnych Gminy.

3. Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.

Przewodnicząca Rady Gminy

Krystyna Pierścińska

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXI/174/20
Rady Gminy Tomaszów Mazowiecki
z dnia 30 września 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag złożonych do projektu miejscowego planu wyłożonego do publicznego wglądu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378) Rada Gminy Tomaszów Mazowiecki:

§ 1.1. Stwierdza, że w wyniku wyłożenia do publicznego wglądu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych we wsi Zawada w gminie Tomaszów Mazowiecki wpłynęły dwie uwagi:

- 1) pierwsza zawierała wniosek o zmianę przeznaczenia działki o nr ew. 898/2 pod zabudowę zagrodową z możliwością prowadzenia usług, tak jak to jest w terenie 7RMn;
- 2) druga zawierała trzy wnioski:
 - a) o zmianę zapisu § 19 ust. 2 pkt 4 projektu uchwały poprzez zmianę minimalnego wymiaru szerokości elewacji frontowej budynków mieszkalnych z 8 m na 7 m,
 - b) o zmianę zapisu § 19 ust. 2 pkt 5 projektu uchwały poprzez zmianę minimalnej intensywności zabudowy liczonej jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej z 0,02 na 0,01,
 - c) o zmianę zapisu § 19 ust. 2 pkt 9 lit. a projektu uchwały poprzez dopuszczenie zastosowania w budynkach mieszkalnych dachów płaskich nie tylko nad częścią garażową lub gospodarczą budynku, ale nad całym budynkiem.

2. Postanawia uwagę, o której mowa w § 1, ust. 1, pkt 1 uwzględnić w całości.

3. Postanawia uwagę, o której mowa § 1, ust. 1, pkt 2 :

- 1) uwzględnić w zakresie opisanym w § 1, ust. 1, pkt 2, lit. a;
- 2) nie uwzględnić w zakresie opisanym w § 1, ust. 1, pkt 2, lit. b i c.

§ 2. Stwierdza, że zmiany wynikające z uwzględnienia uwag opisanych w § 1, ust. 1, pkt 1 oraz § 1, ust. 1, pkt 2, lit. a, ze względu na swój zakres nie powodują konieczności powtórzenia procedury planistycznej.

Przewodnicząca Rady Gminy

Krystyna Pierścińska